



نگاهی به موفق ترین پروژه شهرک سازی بخش خصوصی در ایران؛

اکباتان؛ الگوی ساخت و ساز مشارکت مردمی

آنچه در این شماره می خوانید

۳
منافع مستاجران
تامین می شود؟

۴
بنگاه های املاک بدون
مجوز در بازار مسکن
چه می کنند

۴
مشاوران املاک سقف
رأ رعایت نکنند؛ جریمه
می شوند

۱
لزوم صدور پایان کار
واحدهای آپارتمانی
علیرغم عدم پرداخت
جریمه های شهرداری



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

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

لزوم صدور پایان کار واحدهای آپارتمانی علیرغم عدم پرداخت جریمه های شهرداری

و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

همچنین اگر تخلف صورت گرفته بسیار سنگین باشد و در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد. در واقع قانونگذار با تخلفاتی که با قلع و قمع کامل بنا مواجه است مامشات نکرده و صدور سند برای این واحدها را مجاز ندانسته است و صرفاً به این اکتفا کرده است که نام متصرف قانونی آن واحد در سازمان اسناد و املاک ثبت و ضبط گردد.

شهرداری است. قانونگذار به دنبال این بوده است که واحدهای آپارتمانی دارای سند شوند تا نقل و انتقال آنها در مراحل بعدی با سند رسمی امکان پذیر گردد اما این نقل و انتقالات مشروط به پرداخت جرایم شهرداری باشد که مقرره بسیار مطلوبی است و از حجم بسیاری از دعاوی در دادگستری پیرامون دور پایان کار و اخذ سند می کاهد.

همچنین طبق این قانون اگر نوع تخلف از نوع جریمه نباشد بلکه اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمتهای مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه

میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمت های اختصاصی باید در گواهی پایانه کار ذکر شود.

طبق این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد، میزان و علت جریمه قسمتهای اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد. بدین ترتیب بعد از صدور سند مالکیت برای واحدهای آپارتمانی نقل و انتقالات بعدی آن مستلزم پرداخت جرایم

ناچار می کرد تا بدون اخذ سند مالکیت واحدهای آپارتمانی را با سند عادی بفروشند، قانونگذار برای رفع این موانع و در نتیجه ایجاد بستری برای فروش واحد آپارتمانی با سند رسمی، شهرداری را مکلف به صدور پایان کار واحدهای آپارتمانی علی رغم عدم پرداخت جرایم شهرداری کرده است.

تبصره شش ماده ۱۰ در این قانون بیان داشته: « چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری ها، بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

همواره یکی از موانع صدور سند مالکیت و نیز موانع نقل و انتقال رسمی واحدهای آپارتمانی این بوده است که پرونده های این واحدها در کمیسیون های شهرداری مطرح می شد اما به دلیل عدم پرداخت جرایم پایان کار توسط شهرداری صادر نمی گردید و در نتیجه فرایند صدور سند مالکیت نیز با مشکل مواجه می شد. چرا که بدون پرداخت جرایم پایان کار صادر نمی گردید و بدون صدور پایان کار نیز امکان اخذ صورت مجلس تفکیکی و صدور سند مالکیت فراهم نبود. با توجه به اینکه این موانع مردم را

اکباتان؛ الگوی ساخت و ساز مشارکت مردمی

۴۵۰۰ واحد مسکونی در شهرک اکباتان صادر می‌شود. یکی از چالش‌های اصلی پس از دریافت مجوزها، تامین منابع مالی برای پروژه بود که با استفاده از مدل «پیش‌فروش» و جذب سرمایه‌گذاران، به تامین اعتبار نیازمند پروژه پرداخته شده است.

پذیرش عالی پیش‌فروش توسط جامعه و تعاونی‌های مسکن، منجر به جمع‌آوری منابع مالی کافی برای خرید زمین‌های جدید و افزایش مساحت شهرک به ۲۴۰ هکتار شد.

پروژه بزرگ اکباتان با افزایش مساحت به ۲۴۰ هکتار و افزایش تیراژ ساخت و ساز به ۱۵ هزار و ۹۵ واحد مسکونی، توانست با جذب سرمایه‌گذاران و بهره‌گیری از یک مدل عالی پیش‌فروش مسکن، منابع مالی لازم برای ساخت این شهرک را تامین کند.

پروژه «اکباتان» با رعایت دو اصل «عدم مداخله دولتی در ساخت و ساز مسکونی» و «اتکای ساخت‌وساز به پیش‌فروش و جلب منابع از سوی پیش‌خریداران» به اجرا درآمد. علاوه بر این، شرکت پس‌انداز و تسهیلات مسکن «اکباتان»، با تلفیق دو مدل «پیش‌خرید» و «سپرده‌گذاری در موسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن منطقه‌ای»، توانست بخش قابل توجهی از عرضه و تقاضای مسکن در تهران را فراهم کند.

با پشتوانه ابر پروژه شهرک اکباتان، شرکت پس‌انداز و تسهیلات مسکن اکباتان توانست با استفاده از منابع مالی از محل پس‌اندازی متقاضیان (پیش‌خریداران) و همچنین کمک‌های بانک مرکزی (وام بانک مرکزی)، منابع لازم برای ساخت این شهرک را تامین کند. این تلاقی منابع مالی، شرایط خانه‌دار شدن در این شهرک را به وجود آورده است.

ادامه در صفحه ۴...



می‌کنیم. در شهرکی گرد آمده‌اند که احداث آن در دهه ۴۰ شمسی آغاز شده است.

سیاست کلی حاکم بر ساخت اکباتان

آغاز کار پروژه عظیم اکباتان با جانمایی زمین ۴۰۰ هزار مترمربعی در خارج از محدوده شهر تهران، تبدیل به یک چالش جدی برای سازنده ایرانی (رحمان گلزار) این شهرک شد. او پس از خرید زمین، به مذاکرات و رایزنی‌های طولانی با شهرداری برای وارد کردن زمین به محدوده شهر تهران و وزارت مسکن پرداخت و در نهایت مجوز رسمی برای احداث این پروژه را دریافت کرد.

فرایند بعدی شامل اخذ مجوزهای ساختمانی بود که پس از تلاش‌های فراوان، تایید نهایی برای احداث

شهرک اکباتان، محور مطلب نویسنده قرار می‌گیرد و این شهرک به عنوان پروژه ساختمانی منحصر به فرد معرفی می‌شود که توانسته با کمترین هزینه ساخت در مترمربع و کمترین هزینه تامین منابع تسهیلاتی برای ساخت مسکن، بیشترین بازدهی را از حساب‌های پس‌انداز و سپرده‌گذاری مسکن به نفع پروژه، بهره‌برداری کند.

می‌توان گفت شما هر توفعی از یک شهرک مسکونی داشته باشید، در اکباتان برآورده می‌شود. حتی می‌توان گفت شهرک اکباتان ویژگی‌هایی دارد که فراتر از توقع اغلب افراد است. در ادامه به این ویژگی‌ها اشاره می‌کنیم.

البته باید به این نکته توجه داشته باشید که تمام ویژگی‌ها و امکاناتی که در ادامه درباره آن‌ها صحبت

گروه مسکن - محسن عظیمی : در تاریخچه

شهرک مسکونی «اکباتان»، یکی از پروژه‌های برجسته شهرک‌سازی در ایران، عوامل کلیدی موفقیت این پروژه و فرآیند طراحی و ساخت آن بررسی شده است. این شهرک با رعایت سه اصل اصلی موفقیت در شهرک‌سازی، یعنی «سرمایه‌گذاری کامل بخش خصوصی»، «پیش‌فروش» از ابتدا و «تامین مالی» با مدل پس‌انداز، احداث شده است.

مطالعات انجام شده توسط منابع مختلف نشان داده است که فرآیند طراحی و ساخت «اکباتان» حدود ۱۰ سال به طول انجامیده است. طراحی این شهرک به مهندسان آمریکایی نسبت داده شده است، اما سازنده و بنیانگذار آن، یعنی معمار ایرانی رحمان گلزار شبستری، به عنوان نقطه عطف ساختمان‌سازی نوین در ایران و سازنده «اکباتان» تقدیر شده است.

شهرک مسکونی «اکباتان» به عنوان یک الگوی موفق در زمینه شهرک‌سازی، نشان دهنده این است که عواملی همچون سرمایه‌گذاری خصوصی، پیش‌فروش مسکن و تامین مالی مناسب، می‌توانند به احداث پروژه‌های بزرگ و موفق در حوزه مسکن منجر شوند. این پروژه نشان دهنده توانایی و استعداد صنعت ساخت و ساز در ایران بوده و نقطه عطفی در تاریخچه شهرسازی کشور و حتی دنیا محسوب می‌شود.

گزارش مجله تایم در مورد مسکن اکباتان

کارنامه موفق شهرک‌سازی اکباتان باعث شد مجله تایم در سال ۱۹۷۸ با انتشار گزارشی درباره این ابرپروژه، از اکباتان به عنوان یک رکورد دار سریع‌سازی مسکن یاد کند. در گزارش تایم موضوع ساخت یک خانه در یک ساعت با هدف انعکاس سرعت ساخت‌وساز در

چالش‌ها و مشکلات قراردادهای مشارکت در ساخت

معمولاً با عدم قطعیت زمانی بالایی همراه هستند و تعیین دقیق زمان خاتمه آن‌ها غیر ممکن است. بنابراین، تعیین جریمه منصفانه برای تأخیر بسیار حائز اهمیت است. در بسیاری از موارد، تأخیر و نرخ بالای تورم موجب ناکارآمدی جریمه تعیین شده برای تأخیر می‌شود. از طرف دیگر، در برخی موارد، جریمه‌های تأخیر به قدری بالا تعیین شده‌اند که پرداخت آن‌ها برای طرف مقابل مشکل و حتی غیر ممکن است و باعث مشکلات و اختلافات بین طرفین قرارداد می‌شود.

مشکلات مربوط به داوری

در قراردادهای مشارکت در ساخت، گاهی داور مرضی‌الطرفین به عنوان گزینه‌ای برای حل اختلافات در نظر گرفته می‌شود. با این حال، یکی از مسائل اساسی در اینجا، عدم دسترسی به داوران خبره و بی‌طرف است. بسیاری از قراردادهای مشارکت در ساخت با مشاوران املاک منعقد می‌شوند که به عنوان داور مرضی‌الطرفین انتخاب می‌شوند. با این حال، تخصص این داوران در داوری فنی و حقوقی ممکن است نباشد و داوری به صورت سلیقه‌ای و غیر قابل پیش‌بینی صورت بگیرد. همچنین، نحوه تعیین نرخ‌ها و محدوده ارائه خدمات این داوران مشخص نشده است که منجر به اختلافات و ناراضی‌تایی طرفین قرارداد می‌شود.

ساخت، ممکن است مبالغ اخذ شده از پیش‌فروش کفایت نکند و پروژه به مشکل برخورد و حتی متوقف شود. در برخی موارد، سازنده ممکن است با داشتن امکان پیش‌فروش واحدها، به کلاهبرداری بپردازد و پروژه ساختمانی را رها کند. در این حالت، مالک ساختمان متضرر اصلی خواهد بود.

اشکال در تعریف دقیق تعهدات طرفین

ابهام در تعریف محدوده تعهدات طرفین قراردادهای مشارکت در ساخت دارای جزئیات و مراحل زیادی است که ممکن است منجر به ابهامات و اختلافات شود. این ابهامات می‌توانند منجر به تأخیر در خاتمه قرارداد و تحمیل هزینه‌های اضافی به طرفین شود. به دلیل فرمت‌های قراردادی که در بسیاری از موارد ساکت مانده است، طرفین قرارداد در مواجهه با وقایع خارج از روال معمول قرارداد، با ابهامات مواجه خواهند شد که منجر به اختلافات و مشکلات قراردادی خواهد شد.

جریمه تأخیر در انجام تعهدات

اهمیت تعیین جریمه مناسب برای تأخیر در انجام تعهدات قراردادی بسیار مشهود است. بدون وجود جریمه مناسب، انگیزه طرفین برای انجام به موقع تعهدات کاهش می‌یابد و ممکن است منجر به تأخیر یا حتی توقف پروژه شود. با این حال، باید توجه داشت که پروژه‌های ساختمانی



و تنظیم صحیح مفاد قراردادی است.

مشکلات مرتبط با پیش‌فروش واحدها

پیش‌فروش واحدها می‌تواند به مشکلات و پیچیدگی‌های زیادی در قراردادهای مشارکت در ساخت منجر شود. این نوع پیش‌فروش عمدتاً به منظور تامین منابع مالی برای ساخت پروژه انجام می‌شود. در بسیاری از موارد، سازنده برای تامین هزینه‌های ساخت بر روی پیش‌فروش واحدهای خود حساب می‌کند. این امر باعث می‌شود که تعداد زیادی از واحدهای مربوط به قدرالسهم سازنده با قیمت روز پیش‌فروش شوند. با افزایش ناگهانی قیمت مصالح و هزینه‌های

گروه مسکن نسیم : روش مشارکت در

ساخت، یکی از متداول‌ترین روش‌های ساخت ساختمان‌های مسکونی و تجاری در کشور است. در این روش، مالک زمین و سازنده به عنوان شریک یا سرمایه‌گذار با یکدیگر شریک می‌شوند و قرارداد مشارکت در ساخت منعقد می‌گردد. اما با وجود رواج این نوع قرارداد، اختلافات متعددی بین طرفین بروز کرده است. یکی از مشکلات رایج، عدم تطابق کیفیت ساختمان ساخته شده با انتظارات مالک زمین است. این امر منجر به طرح دعوی متعددی شده است و موجب تأخیر، افزایش هزینه‌ها و کاهش کیفیت اجرا شده است. برای جلوگیری از این مشکلات، نیاز به فرآیند مناسب انعقاد قرارداد



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی

<http://B2n.ir/y44431>



خراسان شمالی پیشرو در ساماندهی مشاورین املاک



مدیرکل راه و شهرسازی خراسان شمالی گفت: خراسان شمالی پیشرو در ساماندهی مشاورین املاک و دارای کمترین مشاور فاقد پروانه است. سید علی میرکریمی در جلسه ویناری هفتگی وزارت راه و شهرسازی که با موضوع تشدید نظارت ها، ساماندهی بنگاه های معاملات املاک با حضور نمایندگان دستگاه های ذیربط و برخی از اتحادیه های مشاورین املاک برگزار شد، عمل به تکالیف قانونی و همچنین پیاده سازی سیاست های کلان در خصوص ساماندهی مشاورین املاک را الزام قانونی دانست و افزود: از اسفند ماه سال گذشته با رونمایی از سامانه خودنویس به عنوان بستر ثبت و انجام معاملات املاک و مستغلات کشور زمینه صدور کدرهگیری برای کلیه موجرین و مستاجرین فراهم گردید و مهم زمینه و بستری مناسب برای جلوگیری از هرگونه تخلف و سوء استفاده را فراهم آورده است. وی خاطر نشان کرد: امسال با ابلاغ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بهاء علاوه بر مشخص شدن

رود اتحادیه های مشاورین املاک در راستای عمل به تکالیف قانونی نسبت به تنظیم اسناد به صورت دستی (کاغذی) خودداری نمایند. مدیرکل راه و شهرسازی خراسان شمالی همچنین با اشاره به موانع و مشکلات به بوجود آمده بعد از رونمایی از سامانه خودنویس تصریح کرد: از اسفند سال گذشته همزمان با رونمایی از سامانه خودنویس به عنوان سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور جلساتی به محوریت اتاق اصناف مرکز استان با حضور دستگاه های ذیربط و همچنین اتحادیه های مشاورین املاک برگزار شد و در این جلسات، دغدغه های، مشکلات و پیشنهادات بعد از آغاز به کار این سامانه با وزارت راه و شهرسازی مکاتبه و منعکس گردید. وی ابراز امیدواری کرد: با توجه به اینکه جلسات هفتگی کارگروه املاک و مستغلات کشور توسط وزارت راه و شهرسازی در جهت تشریح و تبیین قانون های ابلاغی برگزار می گردد که کلیه دستگاه ها و ارگان های دخیل در امر در این جلسات حضور موثر داشته باشند.

تکالیف دستگاه ها در موضوع ثبت قولنامه های اجاره بها توسط موجرین و مستاجرین در خصوص همکاری و تعامل در خصوص شناسایی خانه های خالی براساس قانون مالیات های مستقیم نیز پیش بینی شده است. دبیر کارگروه املاک و مستغلات استان با اشاره به الکترونیکی شدن صدور مجوزها در سامانه درگاه ملی مجوزها، افزود: مشاورین املاکی که قصد ثبت مباحثه نامه های کاغذی خود را در سامانه خودنویس داشته باشند در صورتی که پروانه کسب آن ها فاقد اعتبار بوده و یا اینکه اقدام لازم برای الکترونیکی شدن پروانه (شناسه یکتا) خود را انجام نداده باشند امکان ثبت قراردادهای را نخواهند داشت. میرکریمی در ادامه این جلسه تنظیم و صدور قرارداد و مباحثه نامه ها به صورت دستی در مشاورین املاک را از ابتدای امسال تخلف دانست و اذعان کرد: اطلاع رسانی و مکاتبات لازم در خصوص جمع آوری کلیه مباحثه نامه های کاغذی به اتاق اصناف مرکز استان و سایر شهرستان ها انجام شده است که انتظار می

«صبر انتخاباتی» در بازار مسکن



«صبر انتخاباتی» فعالان بازار مسکن اعم از خریداران و فروشندگان مسکن در انتظار نتیجه انتخابات چهاردهم و مشخص شدن رئیس جمهور آینده هستند.

گروه خبر: مشاوران املاک توقف روند «خرید سرمایه ای ملک» را در روزهای گذشته به مراتب بیشتر از ابتدای تیر ماه توصیف می کنند و تا حدودی هم این «صبر» را بیش از «توقف روند فروش» می دانند که همین اثر ثبات یا کاهشی روی قیمت گذاشته است. با این حال، هنوز «داده فراگیر از نبض قیمت فروش آپارتمان در کل شهر تهران» در دسترس نیست و با این تحقیق میدانی از برخی محله ها و برخی مناطق، نمی توان «تصویر مشخص از اینکه قیمت مسکن در تیرماه نسبت به خرداد کاهش پیدا کرد یا افزایش یافت»، ارائه کرد.

مرداد بازار مسکن چگونه خواهد بود؟

چشم انداز مرداد ماه ۱۴۰۳ بازار مسکن به لحاظ «ماه اول پس از انتخابات» را باید از روی «کارنامه قیمت مسکن» در اولین تیر دوره های ۴ ساله چهار رئیس جمهور قبلی، پیش بینی کرد. این تفاوت اسمی در «ماه شروع به کار دولت چهاردهم» نسبت به دولت های قبلی، ناشی از حادثه ای بود که پایان اردیبهشت ماه امسال برای هلی کوپتر حامل شهید رئیسی رخ داد که باعث شد، «انتخابات ریاست جمهوری برای دولت چهاردهم، هم به لحاظ سال برگزاری و هم به لحاظ ماه برگزاری» تغییر کند. به بیان دیگر، از گذشته تاکنون، «انتخابات های ریاست جمهوری همواره در خرداد» انجام شده و ماه های تیر، «اولین ماهی بوده که فعالان بازارها با علم به رئیس جمهور منتخب، می توانستند تشخیص دهند ۴ سال بعد اوضاع اقتصاد چگونه پیش خواهد رفت». به این ترتیب بر اساس «واکنشی که بازار مسکن در تیر سال های ۷۶، ۸۰، ۸۴، ۸۸، ۹۲، ۹۶ و ۱۴۰۰» به اعلام «رئیس جمهور منتخب» و به استناد دیدگاه و برنامه های وعده داده شده او نشان داده است، می توان دو سناریوی کوتاه مدت برای بازار مسکن ۱۴۰۳ در نظر گرفت.

بررسی دوره های قبلی انتخابات ریاست جمهوری مشخص می کند، هر زمان جامعه و فعالان اقتصادی با «اعلام اسم رئیس جمهور منتخب بعد از برگزاری انتخابات»، احساس کردند رئیس دولت جدید می تواند اقتصاد ایران را در مسیر «بهبود به صورت افت تورم، رشد اقتصادی و حذف ریسک های اقتصادی و غیراقتصادی» قرار دهد، اثر این «برداشت

احمدی نژاد»، قیمت مسکن در تهران ۱۲ درصد جهش کرد. در سال ۸۴ قیمت آپارتمان - میانگین یکساله - ۱۱ درصد افزایش یافت در حالی که صرف نظر از «فاکتور انتظارات نسبت به اقتصاد در دولت احمدی نژاد»، با فاکتور «روند گذشته بازار مسکن»، انتظار می رفت قیمت مسکن در سال ۸۴ افزایش پیدا نکند.

تیر ماه سال ۸۸ را به دلیل شرایط آن زمان نمی توان در این بررسی، لحاظ کرد. در آن مقطع به دلیل اعتراضات، فعالیت در بازار معاملات مسکن عملاً متوقف شد و قیمت مسکن در ابتدای تابستان، حدود نیم درصد افت کرد. سال ۹۲ یعنی شروع به کار دولت اول حسن روحانی، مقطعی برای بازار مسکن بود که «قیمت ها پس از جهش در سال اول رونق یعنی سال ۹۱» همچنان در فصل بهار ملتهب بود. در پایان بهار ۹۲ یعنی ماه برگزاری انتخابات، قیمت مسکن در تهران ۴ درصد نسبت به میانه بهار جهش کرد که قابل توجه بود. با این حال برخلاف «انتظاری که از چرخه های رکود-رونق برای سال ۹۲» وجود داشت، نتیجه انتخابات باعث شد در تیر ماه ۹۲ قیمت مسکن ۵ درصد ریزش کند و در طول همه ماه های بعد از آن، «قیمت مسکن با ثبات همراه شد» به طوری که رشد سالانه قیمت مسکن در ۹۲ حدود ۱۰ واحد درصد کمتر از ۹۱ شد.

در تیرماه ۹۶ نیز قیمت مسکن عملاً ثابت ماند. تیر ماه ۱۴۰۰ نیز تورم ماهانه مسکن در تهران یک درصد شد. سال ۱۴۰۰ برای بازار مسکن مقطعی بود که «بازار سه سال جهش تند قیمت مسکن را پشت سر گذاشته بود» و فعالان بازار مسکن منتظر بودند موتور انتظارات تورمی با مهار تنش های سیاسی و ریسک های اقتصادی خاموش شود. وعده هایی که شهید رئیسی برای رفع موانع تولید و همچنین موضوع برجام در شروع به کار دولت خود داد، امیدواری نسبی نسبت به کاهش تورم مسکن ایجاد کرد به طوری که در سال ۱۴۰۰ میانگین یکساله قیمت مسکن کمتر از ۹۹ شد اما در دو سال بعد از آن، بار دیگر تورم مسکن صعودی شد. به این ترتیب، کارنامه های به ثبت رسیده از اثر نتیجه انتخابات در ماه های تیر سال های انتخابات ریاست جمهوری می گوید، «انتظار بهبود اوضاع» در این مقطع باعث خواهد شد «استعداد کاهشی قیمت مسکن» بروز کند. قیمت مسکن در سال های اخیر به شکل نامتعارف افزایش یافته است و اگر شرایط بیرونی بازار مسکن تغییر کند، سطح فعلی قیمت تا رسیدن به سطح متعارف، می تواند تعدیل شود. / دنیای اقتصاد

بود و مطابق چرخه های رکود-رونق قبلی، قیمت مسکن در این سال تحت تاثیر «رشد و رونق معاملات خرید آپارتمان» افزایش یافت. میانگین قیمت مسکن در سال ۸۰ به میزان ۴۲ درصد افزایش یافت به طوری که قیمت واقعی مسکن ۳۰ درصد رشد کرد. اما میزان تغییر صعودی قیمت مسکن در تیر ۸۰ یعنی «ماه اعلام نتیجه انتخابات»، به مراتب محدود و کمتر از رشد سالانه بود. بازار مسکن در ابتدای دولت دوم اصلاحات نیز نه به اندازه دولت اول اما به شکل قابل توجهی، «واکنش مناسب» نشان داد (تعریف این گزارش از مناسب، آن تعریفی نیست که بعضاً دلالتان مسکن دارند. مناسب از نگاه آنها، یعنی رونق قیمتی یا همان افزایش قیمت مسکن اما مناسب از دید این گزارش به معنای ثبات یا عدم التهاب قیمت مسکن است). بازار مسکن در تیر ماه سال ۸۴ واکنشی متفاوت از «روند چرخه های رکود-رونق مسکن» به نتیجه انتخابات ریاست جمهوری نشان داد.

سال ۸۴ دومین سال رکود مسکن بعد از جهش قیمت ها در سال های ۸۱ و ۸۲ بود. میانگین قیمت مسکن در سال ۸۱ به میزان ۵۰ درصد و سال ۹۲ به میزان ۲۵ درصد افزایش یافت. شروع رکود معاملات مسکن و خارج شدن خریداران از بازار در سال ۸۳ باعث شد میانگین قیمت مسکن ۲۰ درصد افت کند. اما «ادامه رکود مسکن در سال ۸۴» عملاً متوقف شد به طوری که در ابتدای تابستان «سال اول دولت

عمومی» در بازار مسکن به شکل «کاهش قیمت مسکن» و «آرامش نسبی رفتار معامله گران» منعکس شده و «مصرف کننده ها در این بازار» از این حس نفع برده اند. همچنین هر انتخاباتی که «برداشت عمومی از آینده اقتصادی» غیر از این بوده، «قیمت مسکن با شیب قابل ملاحظه» صعود کرده است.

سال ۷۶ مقطعی بود که بازار مسکن، دو سال جهش قیمت را پشت سر گذاشته بود؛ رشد میانگین ۶۰ درصدی قیمت مسکن در سال های ۷۴ و ۷۵. بنابراین بر اساس چرخه های رکود-رونق مسکن، انتظار می رفت در سال ۷۶ قیمت مسکن به ثبات برسد یا کاهش پیدا کند. در تیر ماه سال ۷۶ با مشخص شدن رئیس جمهور منتخب و شکل گیری دولت اصلاحات، قیمت مسکن در ابتدای تابستان ۲ درصد نسبت به اواخر بهار افت کرد. افت ۲ درصدی قیمت مسکن در تابستان ۷۶ وقتی با «افت ۲٫۵ درصدی میانگین قیمت مسکن در یک سال ۷۶» مقایسه کنیم، مشخص می شود «اثر کاهشی نتیجه انتخابات در آن سال در کوتاه مدت» بیشتر از «میان مدت و بلندمدت» بوده است و در عین حال، در ماه های بعد نیز همواره «بازار مسکن از اثر تورمی تنش های اقتصادی و سیاسی» در امان بوده است. بازار مسکن در شروع به کار دولت دوم سید محمد خاتمی نیز با «شرایط معنادار» مواجه شد.

سال ۸۰ برای بازار مسکن، سال دوم (اصلی) رونق



اکباتان؛ الگوی ساخت و ساز مشارکت مردمی

ادامه از صفحه ۲....

راز موفقیت شهرک مسکونی اکباتان و امکان الگوبرداری برای حل مشکل تامین مسکن در ایران چالش سال‌های اخیر تامین مسکن در ایران و ضرورت حل مشکل مسکن جوانان و طبقه متوسط توجه و نگاه کارشناسان حوزه مسکن را به سمت پروژه شهرک مسکونی اکباتان به عنوان یکی از پروژه‌های موفق در زمینه تامین مسکن در ایران سوق داده. این مجموعه مسکونی که در حومه شمالی شهر تهران واقع شده است، به دلیل رویکرد نوآورانه و مدیریت مناسب، توانسته است برای حل مشکلاتی مانند کمبود مسکن و خدمات شهری، الگویی موفق ارائه دهد. در این مقاله، به بررسی عوامل کلیدی موفقیت اکباتان و امکان الگوبرداری برای حل مشکل تامین مسکن در ایران پرداخته خواهد شد.

۱. بررسی موقعیت جغرافیایی و امکانات:

اکباتان به خاطر موقعیت جغرافیایی مناسب خود و نزدیکی به خدمات و مراکز شهری، به عنوان یک شهرک مسکونی موفق مطرح شده است. این عامل باعث شده تا ساکنان اکباتان به راحتی به خدمات اساسی مانند مدارس، فروشگاه‌ها و مراکز تفریحی دسترسی داشته باشند. این نقطه قوت می‌تواند به عنوان الگویی برای توسعه شهرک‌های مسکونی در دیگر مناطق ایران مورد استفاده قرار گیرد.

۲. مدیریت و برنامه‌ریزی مناسب:

اکباتان با برنامه‌ریزی دقیق و مدیریت مناسب توانسته است مشکلات معمول در پروژه‌های مسکونی را کاهش دهد. نظارت دقیق بر فرآیند ساخت و ساز، تضمین کیفیت ساختمان‌ها، رعایت استانداردهای ملی ساخت و ساز، و صنعتی سازی از جمله عوامل موفقیت این پروژه می‌باشد. این نکته مهم را نباید در الگوبرداری از اکباتان در نظر بگیریم.

۳. تنوع مسکن و امکانات:

اکباتان با ارائه تنوع در نوع مسکن (آپارتمان‌ها، ویلاها و واحدهای تجاری) توانسته است به نیازهای



شهرک اکباتان با توجه به مقیاس و گستردگی نه می‌تواند محله دید و نه ناحیه در واقع این شهرک مسکونی یک «محله ناحیه» با ساختاری مشخص برای مسائل شهری خود است، طبیعی است که با توجه به گستردگی شهرک اکباتان با تعداد بالای بلوک‌های ساختمانی و تجاری برای حل مسائل فیمابین شهرک نشین‌ها و سایر ذی نفعان اکباتان نیاز به نظام نام حقوقی و تعریف ساختار مشخص برای هیئت مدیره داشت، به همین منظور اساسنامه ای برای تنظیم روابط بین شهرک نشینان برای تضمین رفاه آنان و پیش بینی توسعه خدمات رفاهی و اجتماعی شهرک و نحوه مدیریت بر مشاعات و چگونگی بهره برداری ساکنین از امکانات شهرک اکباتان در آن پیش بینی شده.

نحوه تامین مالی جذب مشارکت مردم با سرمایه‌های خرد برای ساخت مسکن مشابه اکباتان با الگوبرداری از شهرک اکباتان تهران

تامین مالی برای ساخت مسکن معمولاً یکی از چالش‌های اساسی در پروژه‌های مسکونی است، به

مختلف جامعه پاسخ دهد. همچنین، ارائه امکانات و خدمات متنوع از جمله فضاهای سبز، مراکز خرید و مراکز تفریحی، مهدکودک، کتابخانه، سینما و بیمارستان صارم (بیمارستان شهرک اکباتان در فاز ۳ این شهرک) .. ساکنین این شهرک بزرگ مسکونی را از مراجعه به فضای شهری بی نیاز کرده .

۴. الگوی فرهنگی

واحد های مسکونی پروژه اکباتان از همان ابتدای شکل گیری و شروع به ساخت پیش فروش می شدند اما فرآیند جلب مشارکت مردم به گونه ای بود که بیشتر طبقه کارمندی و معلمین گرایش به سرمایه گذاری در این پروژه را داشتند، البته سازو کار حمایت سازندگان از کارمندان و معلمین برای هدایت هدفمند این طیف به پروژه اکباتان در آن زمان در نوع خود قابل توجه است.

۵. الگوی مدیریتی اکباتان بعد از ساخت

ویژه برای مردمی که بودجه‌های محدودی در اختیار دارند. در این بخش، به بررسی نحوه تامین مالی جذب مشارکت مردم با سرمایه‌های خرد برای ساخت مسکن مشابه شهرک اکباتان تهران می‌پردازیم. با الگوبرداری از تجربه اکباتان، راهکارهای مناسبی برای تامین مالی و جذب مشارکت مردم را بررسی خواهیم کرد.

۱. تشکیل صندوق سرمایه‌گذاری مشترک:

تشکیل صندوق سرمایه‌گذاری مشترک با استفاده از سرمایه‌های خرد مردم می‌تواند یک راهکار مناسب برای تامین مالی ساخت مسکن باشد. در این روش، مردم می‌توانند با سرمایه‌گذاری در صندوق، به صورت مشارکتی در ساخت و توسعه پروژه مسکونی شرکت کنند و در نهایت از سود به دست آمده بهره‌مند شوند.

۲. استفاده از تسهیلات اعتباری خرد:

بانک‌ها و موسسات مالی می‌توانند تسهیلات اعتباری خرد را برای مردم فراهم کنند تا بتوانند در ساخت مسکن مشارکت کرده و در طول زمان مبلغ وام را بازپرداخت کنند. این روش به مردم امکان می‌دهد با استفاده از سرمایه‌های خرد خود، به ساخت مسکن مشارکت کنند و در عین حال بدون بار سنگینی از لحاظ مالی متعهد شوند.

۳. صدور مجوز صندوق سرمایه‌گذاری عقاری:

صدور صندوق سرمایه‌گذاری عقاری در قالب واحدهای قابل خرید برای عموم، می‌تواند یک راه حل مناسب برای تامین مالی ساخت مسکن باشد. در این روش، مردم می‌توانند با خرید واحدهای صندوق، به صورت مشارکتی در ساخت و توسعه پروژه مسکونی شرکت کنند و از سود به دست آمده بهره‌مند شوند.

۴. استفاده از ظرفیت بورس برای هدایت سرمایه

های خرد مردم تحت عنوان «مسکن متری»، البته طی سال گذشته مدیران بورس و انبوه سازان به توافقی در این خصوص رسیده اند، باید منتظر ماند تا سرانجام این طرح چه می‌شود، طبیعی است که در این مسیر چالش‌هایی وجود دارد.

بتن آماده

صدافت

تولید حمل پمپاژ

۰۹۱۵ ۵۸۴ ۸۷۵

۰۹۱۵ ۳۷۹ ۱۸۴

۰۹۱۵ ۳۷۲ ۱۴۹

۰۹۱۵ ۳۷۲ ۵۸۳