

اگر یک متقاضی خرید مسکن بخواهد

به شکل ترکیبی از انواع تسهیلات خرید

مسکن قابل ارائه توسط بانک مسکن،

استفاده کند در این صورت معیار تعیین

حداکثر قدمت مجاز ساختمان، عدد

کمتر مربوط به یکی از تسهیلات است



با افزایش سقف سنی پوشش وام ساختمان ها

آیا قفل معاملات مسکن شکسته می شود؟

♦ صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

با جهشی که در قیمت مسکن بیشتر ناشی از در رفتن فتر نرخ ارز همچنین برخی سیاست های غلط اقتصادی و افزایش بالا ی نرخ رشد نقدینگی ایجاد شد ،شکاف بین قدرت خرید متقاضیان واقعی و قیمت های بازار بسیارافزایش یافت.این اتفاقات، انتظارات را برای افزایش سقف وام خرید و یا مدت باز پرداخت آن را زیاد کرد اتفاقی که در اکثر کشورهای دنیا خصوصا کشورهای توسعه یافته روی می دهد تا اصطلاحا تور حمایتی اقشار هدف، برای بهره مند ی از این نیازمندی اصلی زندگی گسترده شود. اما در کشور ما بر خلاف این انتظارات شاهد بهبود قطره چکانی شرایط این تسهیلات بوده ایم که به گفته ی صاحب نظران کفایت نمی کند.

مثلا دردستورالعمل جدیدپرداخت تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن ،این طرح در راستای تسهیل خانه دارشدن خانوارهای فاقد مسکن اما نیازمند تسهیلات بانکی به تصویب بانک مسکن رسیده است و به زودی بعدازابلاغ مصوبه هیات مدیره به شعب بانک مسکن در سراسر شهرهای کشور قابلیت اجرا پیدا می کند. تسهیلات اوراق مسکن که برای خرید مسکن به متقاضیان تعلق می گیرد در شهر تهران ، مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و سایر مناطق شهری در حالت انفرادی به ترتیب با سقف های ۴۰، ۵۰ و ۶۰ میلیون تومان پرداخت می شود و در حالت مربوط به تسهیلات زوجین نیز به ترتیب با سقف های ۱۰۰، ۸۰ و ۶۰ میلیون تومان در اختیار متقاضیان تسهیلات خرید مسکن قرار می گیرد. بنا بر اعلام بانک مسکن ،علت تعیین سقف ریالی برای این تسهیلات آن است که مبلغ تسهیلات طبق ضوابط بانک مرکزی حداکثر تا سقف ۸۰ درصد از قیمت کارشناسی و روزرو واحد مسکونی، تعیین

می شود بدیهی است اگر ارزش ۸۰ درصد از بهای کارشناسی یک واحد مسکونی کمتر از سقف تسهیلات مذکور باشد در این صورت، برای آن واحد، تسهیلات در سطح ریالی کمتر از سقف مجاز ارائه خواهد شد. تا پیش از تصویب این طرح، تسهیلات مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم به ساختمان های با حداکثر قدمت ۲۰ سال پرداخت می شد، اما با مصوبه جدید خریداران ساختمان های تا ۲۵ سال ساخت می توانند از این تسهیلات استفاده کنند. همچنین مطابق بخش دیگری از مصوبه هیات مدیره بانک مسکن، در املاک با قدمت بیش از ۲۵ سال ساخت و حداکثر تا ۳۰ سال ساخت، سقف تسهیلات از محل اوراق در شهر تهران، مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و سایر مناطق در تسهیلات انفرادی به ترتیب ۴۵، ۴۰ و ۳۵ میلیون تومان و در تسهیلات زوجین به ترتیب ۸۰، ۷۰ و ۵۰ میلیون تومان تعیین شده است. به عبارت دیگر کماکان سقف ریالی بابت مسکن زوجین یا خانه اولی ها بالاتر است استفاده کنندگان از تسهیلات اوراق برای خرید مسکن می توانند در کنار این سقف ها، از تسهیلات بدون سپرده تا سقف ۲۰ میلیون تومان برای تسهیلات انفرادی و ۲۰ میلیون تومان برای تسهیلات زوجین نیز استفاده کنند. البته امکان استفاده از تسهیلات بدون سپرده در کنار تسهیلات اوراق صرفا برای ساختمان های با حداکثر قدمت ۲۵ سال مجاز شناخته شده است آن هم مشروط به استفاده از تسهیلات اوراق در غیر این صورت و چنانچه یک متقاضی از تسهیلات اوراق در سقف کمتر استفاده کند طبق ضوابط و سیاست های اعتباری مصوب بانک مسکن نمی تواند از تسهیلات بدون سپرده در کنار آن بهره برد.

همچنین برای ساختمان های با قدمت بیش از ۲۵ سال، امکان استفاده از تسهیلات بدون

سپرده در کنار تسهیلات اوراق وجود ندارد.

به عبارت دیگر براساس این گزارش، در تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن از محل انواع حساب های تعهدی به



کارشناسان توصیه می کنند
افزایش سقف مبلغ و طول مدت
زمان بازپرداخت به همراه افزایش
یارانه های سود تسهیلات
در بهبود رونق بازار مسکن
موثر است

تنهایی یا توام با یکدیگر، حداکثر قدمت ساختمان های مشمول تسهیلات در حالت انفرادی و زوجین، تغییری پیدا نکرده است.

امضاهایی به رنگ خون

در حدود ده درصد هزینه های تمام شده ی ساختمان به درستی در زمینه های مهندسی ساختمان مصرف می شود. حال آنکه در کشور ما این رقم به زحمت به دو درصد می رسد. در صورت بروز هر گونه حادثه و ضرر اما ، مسئولیت مهندسان بسیار بالا و در مواردی همه ی مسئولیت بر عهده ی آنهاست. یعنی اینکه در قبال مبلغی ناچیز مهندس کوهی از مسئولیت را متقبل شده است.

این یعنی امضای مهندس با آبرویش که بی شک از جانش هم ارزشمندتر است ضمانت شده است.البته بنیان این اتفاق بر مبنای قانونی موسوم به قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که علی رغم ارزشمند بودن دارای اشکالات زیاد است .

این قانون در اوایل دهه ی هفتاد خورشیدی با شروع تحولات اقتصادی کشور بعداز جنگ و شروع بازسازی و روند توسعه ی کشور که با نام دوره ی سازندگی مشهور است تصویب شد و البته با توجه به نیاز های روز وجود ش الزامی بود. قانونی که البته ریشه هایی در سال ۱۳۵۲ خورشیدی داشت و به قانون نظام معماری و ساختمان مشهور بود که توسط وزارت مسکن و آبادانی وقت در رژیم سابق تهیه شده بود اما حالا تحول اساسی یافته و مبحث مهم کنترل ساختمان هم به آن افزوده شده بود. چرا که اقتضانات جامعه بهبود آن را ایجاب می نمود.

مولود این اقدام خوب، سازمانی شد که سازمان نظام مهندسی ساختمان نامیده می شود و با اهدافی ارزشمند و لازم برای جامعه تأسیس شد.

ساخت خانه های (کربن صفر) وعده حزب کارگر بریتانیا برای انتخابات

حزب کارگر بریتانیا وعده داده است که در صورت پیروزی در انتخابات ظرف سه سال مجوز ساختن خانه های جدید را به «کربن صفر» بودن آنها منوط می کند.

اصطلاح خانه «کربن صفر» به ساختمان هایی گفته می شود که مطابق معیارهای بهینه سازی انرژی ساخته شده و برای تنظیم دما در آنها به صرف انرژی بسیار پایینی نیاز است .

عایق بندی دیوارها، شیشه های دوجداره، بازیافت آب و فاضلاب از جمله روش هایی هستند که برای بهینه سازی مصرف انرژی به کار می روند. حزب کارگر گفته اگر درانتخابات پیش رو به قدرت برسد، معیارهای سختگیرانه ای برای ساخت خانه های جدید در نظر می گیرد و به این ترتیب باعث می شود از این خانه ها گازهای گلخانه ای ناچیزی منتشر شود.



بر این اساس، کماکان حداکثر قدمت ساختمان های مشمول، در تسهیلات صندوق پس انداز مسکن یکم ۱۵ سال، در تسهیلات صندوق پس انداز مسکن ۲۵ سال و در تسهیلات حساب پس انداز مسکن جوانان ۲۰ سال است.

همچنین در تسهیلات توأم نیز حداکثر قدمت پلاک قابل پذیرش، مطابق با کمترین قدمت پلاک های مشمول تسهیلات در ترکیب تسهیلات اعطایی تعیین شده است.

به بیان دیگر اگر یک متقاضی خرید مسکن بخواهد به شکل ترکیبی از انواع تسهیلات خرید مسکن قابل ارائه توسط بانک مسکن، استفاده کند در این صورت معیار تعیین حداکثر قدمت مجاز ساختمان، عدد کمتر مربوط به یکی از تسهیلات است. از این گزارش استنباط می شود محدود ه ی ممنوعه فقط شامل ساختمان های ۲۵سال فقط شامل وام مسکن اوراق است و خانه اولی ها کماکان

گردش مالی نسبتا بالای آن مجالی برای ورود افراد سیاسی ایجاد کرده چه آنکه شاهد اعمال سلیاق سیاسی توسط برخی اعضای هیئات

مدیره استانی یا اعضای شورای مرکزی این سازمان در سطح کشور هستیم. و هنگام انتخابات ها ی هیئت مدیره یا اعضای شورای مرکزی شاهد دسته بندی هایی در تعارض با یک شکل حرفه ای و صنفی هستیم.

با رشد جمعیت جوان و نیز تأسیس مراکز آموزش عالی بعضا کم کیفیت و صدور مدارک مهندسی با پشتوانه ی ضعیف علمی ، یازل مشکلات حرفه ی مهندسی کاملتر شده است. از اشکالات دیگر قانون اخیر تداخل نا همگون وظایف و اختیارات مهندسان با شهرداری است. با توجه به آنکه شهرداری مرجع صدور پروانه ی ساختمانی است همچنین با ایفای نقش حاکمیتی توان و اختیارات لازم در برخورد با متخلفان دارد حال آنکه در روبه ی کنونی مسئولیت های سنگین با اختیارات و توان اندکی به مهندسان محول شده است. تنها امکان موجود برای مهندسان جهت برخورد با متخلفان مکاتبات آن هم با مرجع صدور پروانه است که موکول به اقدامات آن است در صورتی که مهندس به شخصه امکان اعمال قانون ندارد هرچند مطابق قانون فوق در صورت بروز تخلف توسط مهندسان شورایی موسوم به شورای انتظامی، متشکل از مهندسان خوش نام و نماینده ای از دادگستری به آن تخلف رسید گی می کند.

متأسفانه شهرداری ها با خودداری از عمل کردن کامل به وظایف کنترلی خود این وظیفه ی سنگین را برعهده ی مهندسین قرار داده اند و سیکل معیوب کنونی ادامه دارد.

قیمت پیشنهادی املاک تجاری در برخی محلات بندرعباس

♦ صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

با رشد عرضه در املاک تجاری که ناشی از این تصور که این املاک از سود دهی و بازده بالاتری برخوردارند شاهد رکود بالاتر در این املاک هستیم ، کارشناسان بر این باورند سیاست های غلط بانکی به ویژه در مقطع سالهای ۸۹ تا ۹۲ که تسهیلات بیشتر به سازند گان اعطا می شد و این قشر هم با انتخاب خود و برای بازده بهتر به سمت ساخت این املاک می رفتند در تشدید این پدیده تاثیر بالایی داشته، در رکود سنگین کنونی ، بی رونقی این بازار شدید تراست چرا که از نظر خریداران توجیه اقتصادی لازم را ندارند.

قیمت پیشنهادی املاک تجاری در برخی محلات بندرعباس			
محله	مساحت (مترمربع)	سال ساخت	قیمت (تومان)
سیدجمال	۳۷	۸	۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پیامبراعظم (ص)	۲۰	۳	۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰
مهرگان	۴۴	۷	۸۸۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار امام حسین (ع)	۹۰	۱۰	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
داماهی	۴۸	یک	۸۰/۰۰۰/۰۰۰
۲۰ متری شاه حسینی	۲۶	۵	۳۷۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادشهر	۵۲	۴	۲۶۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه مرادی	۱۵۰	۹	۳/۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰
کوی نیایش	۳۳	یک	۳۴۰/۰۰۰/۰۰۰
فروزان	۴۰	۲	۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰
الهیه جنوبی	۲۷	۶	۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک طلاییه	۱۴	۸	۱۳۰/۰۰۰/۰۰۰