

# آیا قفل معاملات مسکن شکسته می شود؟

حال که سیاست گذران با این استدلال  
که افزایش ریالی سقف وام به افزایش تورم  
قیمت مسکن دامن می زند می توانند مانند  
ساپر کشورهایی که قدمت و گستردگی بازار  
مسکن آنها زیاد است بر اساس مدل سقف  
شناور مناسب با کیفیت ساختمان (عمر بنا  
همچنین مناسب با اعتبار مالی افراد شود.  
اما کارشناسان توصیه می کنند در این  
شرایط، ضمن اینکه سقف تسهیلات برای  
واحدهای با عمر بنای متفاوت، شناور تعیین  
شود اجزایی استفاده از وام برای همه ی  
آلتیات مالکانه

پرهاش می‌داندند سود.  
در شهر پندر عیا با این افزایش سقف زمانی عمر ساختمان فقط اندکی به قدرت خرید مقاضا اضافه می شود در حالی که واحدهای قدیمی ساز عمدها بین ۳۵ تا ۴۵ درصد از نوساز ها ارزانترند و اگرچه با اوضاع فعلی بودجه های خانوار، اقبال بالایی دارند اما کمک چندانی به قفل موجود در معاملات ملک نمی تواند بکند چرا که عمدتی کارشناسان و فعالان ساخت و ساز معتقدند به علت فاصله های کوتی چاره ای جز افزایش و قیمت های کوتی چاره ای جز افزایش سقف و طول مدت زمان بازپرداخت به همراه افزایش ریاهه های سود تسهیلات وجود ندارد اما استدلال سیاست گذران برای تعیین سقف سنی ساختمان های مشمول اینگونه تبیین می شود که به جهت وصول وام های پرداختی ناگزیر از مصوب نمودن چنان ضوابطی هستند چه آنکه واحدهای مورد اشاره در صورت عدم وصول و تملکشان از سوی بانک، به دلیل عمر بالا دلچار استهلاک شدید یا تخریب نشوند، دلایلی که در بازار کوتی از دید برخی قابل تأملند.  
به هر روی امید آن می رود سیاست گذران در این حیطه با اخذ تضمیمات صحیح در پوشش هرچه بیشتر جامعه های مقاضا نلاش مؤثرتری کنند.



در محدوده ۱۵ ساله قرار دارد.  
ین در صورتی است که حتی در زمانی  
رشد قیمت ها دچار جهش شدید نشود  
متضایان خانه اولی به سمت خواهد  
احدهای میان سال و یا سن بالاتر جای  
شده بودند.  
هرچند با در نظر گرفتن سود حمایتی حد  
۹,۷ درصدی از سوی بانک مسکن برای ای  
متضایان شرایط آسانتری برای بازیردادخ  
قساط و اشخاص در نظر گرفته شده بود.  
اما با شرایط اخیر، فقط محدوده ۵ هزار  
نهمین برای بخشی از جمعیت هدف افزو  
شده که با افزایش قیمت ها همچنین رک  
ساخت و ساز کمک چنانی به بهبود اوض  
می کند در چنین شرایطی. سیستم بان  
در گیر در بخش مسکن ایران هم باید با  
برفتون از سایر کشورهای پیشرفته که شوند  
در گیر متغیرهای اضطراری بازار می شوند  
سمعت اعطا شرایط پیشتر بروند.

بر این اساس، کماکان حداکثر قدمت ساختمان‌های مشمول، در تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم ۱۵ سال، در تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن ۲۵ سال و در تسهیلات حساب پس‌انداز مسکن جوانان ۲۰ سال است.

همچنین در تسهیلات تأمین نیز حداکثر قدمت پلاک قابل بذریش، مطابق با کمترین قدمت پلاک‌های 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، سبقاده کند در این صورت معیار تعیین جداکثر قدمت مجاز ساختمان، عدد کمتر مربوط به یکی از تسهیلات است. از این گزارش مستبطاً می‌شود محدوده‌ی منوعه فقط شامل ساختمان‌های ۲۵ سال فقط شامل وام مسکن اوراق است و خانه اولی ها کماکان

نهایی یا توان با یکدیگر، حداقل قدمت ساختمنهای مشمول تسهیلات در حالات نفرادی و زوجین، تغییری پیدا نکرده است.

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 را به خواهد داشت. تا پیش از تصویب این طرح، تسهیلات مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدیم 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 جمیعت و سایر مناطق در تسهیلات انفرادی به ترتیب ۴۰، ۴۵ و ۵۰ میلیون تومان و در تسهیلات زوجین به ترتیب ۴۵ 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 ۱۰ 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 صرفاً 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 ببرد.

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

صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

با جهشی که در قیمت مسکن بیشتر ناشی از در رفتن فنرخ از همچنین بدخی سیاست های غلط اقتصادی و افزایش بالا ی نرخ رشد نقدینگی ایجاد شد، شکاف بین قدرت خرید متقاضیان واقعی و قیمت های بازار افزایش 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 خصوصاً کشورهای توسعه یافته روی می دهد تا اصطلاحات تور حمامیتی اقساطار هدف، برای بهره مندی از این نیازمندی اصلی زندگی گسترش شود.

اما در کشور ما برخلاف این انتظارات شاهد بهمود قطه چکانی شرایط این تسهیلات بوده ایم که به گفته ای صاحب نظران کفایت نمی کنند.

مثل ادرستور العمل جدید پرداخت 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 بعد از ابلاغ 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 جمیعت و سایر مناطق شهری در حالت انفرادی به ترتیب با سقف های ۴۰، ۴۵ و ۵۰ میلیون تومان پرداخت می شود و در حالت مربوط به تسهیلات زوجین نیز به ترتیب با سقف های ۸۰ و ۹۰ 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 مركزی حداکثر تا سقف ۸۰ درصد از قیمت کارشناسی و روز واحد مسکونی، تعیین

## قیمت پیشنهادی املاک تجاری در برخی محلات بندر عباس

## امضاهایی به رنگ خون



◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:  
با رشد عرضه در املاک تجاری که ناشی از این تصور که این املاک از سود دهی بازده بالاتر برخوردارند شاهد رکود بالاتر در این املاک هستیم، کارشناسان را این باورند سیاست های غلط بانکی به ویژه در مقطع سالهای ۸۹ تا ۹۲ که سنهایلات بیشتر به سازندگان اعطامی شد و این قشر هم با انتخاب خود و برای بازده بهتره سمت ساخت این املاک می رفتند در تشیدید این پدیده تاثیر بالایی داشته، در رکود سنگین کنونی، بی رونق این بازار شدید تراست چرا که از نظر خردیاران توجیه اقتصادی لام راندارند.

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	۱۵	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
داماھی	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	
کوئ نیایش	۳۳	یک	۳۴۰/۰۰۰/۰۰۰	
فروزان	۴۰	۲	۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
الهیه جنوبی	۲۷	۶	۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰	
شهرک طلائیه	۱۴	۸	۱۳۰/۰۰۰/۰۰۰	

گرددش مالی نسبتاً بالای آن مجالی برای ورود افراد سیاسی ایجاد کرده چه آنکه شاهد اعمال سلاطیق سیاسی توسط برخی اعضای هیئت‌مدیره استانی یا اعضای شورای مرکزی این سازمان در سطح کشور هستیم. و هنگام انتخابات‌های هیئت‌مدیره یا اعضای شورای مرکزی شاهد دسته بندی هایی در تعارض با یک تشکل حرفه‌ای و صنفی هستیم.

با رشد جمعیت جوان و نیز تأثیس مراکز آموزش عالی بعض‌ا کم کیفیت و صدور مدارک مهندسی با پشت‌وانه‌ی ضعیف علمی، پالی مشکلات حرفه‌ی مهندسی کاملاً شده است.

از اشکالات دیگر قانون اخیر تداخل نا همگون وظایف و اختیارات مهندسان با شهرداری است. با توجه به آنکه شهرداری مرجع صدور پروانه‌ی ساختمندی است همچنین با اینفای نقشی حاکمیتی توان و اختیارات لازم در برخورد با مخالفان دارد حال آنکه در رویه‌ی کنونی مسئولیت‌های سنگین با اختیارات و توان اندکی به مهندسان محل شده است. تنها امکان موجود برای مهندسان جهت برخورد با مخالفان مکاتبات آن هم با مرجع صدور پروانه است که موقول به اقدامات آن است در صورتی که مهندس به شخصه امکان اعمال قانون ندارد هرچند مطابق قانون فوق در صورت تخلف توسط مهندسان شواری موسم به شورای انتظامی، مشکل از مهندسان خوش نام و نامناینده ای از دادگستری به آن تخلف رسیدگی می‌کند.

متاسفانه شهرداری‌ها با خودداری از عمل کردن کامل به وظایف کنترلی خود این وظیفه‌ی سنگین را برعهده‌ی مهندسین فرار داده اند و

نقش در خور توجه این سازمان در بهبود کیفیت ساخت و ساز شهری طی عمر بیست و سه ساله اش انکار ناند پذیر است.

اما شاهدیم به اهداف خود آنچنان که باید دست نیافتنه است چه آنکه نتوانسته آنچنان که باید به اعلای مهندسی کشور کمک در حد انتظار کند و نه آنگونه که مقر رشد به افزایش کیفیت خدمات مهندسی پیر دارد.

همچنان که جامعه‌ی امروز و نیازمندی هایش

نیز با دهه ای هفتاد متفاوت است. سازمانی که باید به نهادی متخصص، حرفه ای البته مستقل تبدیل می شد به علت ضعف و ابهامات قانون مصوب سال ۷۴ به موجودی وابسته به وزارت خانه ای راه و شهرسازی تبدیل شد که با هر جایگاهی در رأس این وزارت خانه و سلاطیق وزراشی این سازمان هم به شدت تأثیر می بذیرد.

رشد لجام گسیخته ای شهرها بر مبنای فروش تراکم که بر اساس مصوبه ای خود گردان شدن شهرداری ها روی داده بود و باید گفت شهر فروشیست هم دامن گیر عملکرد این سازمان و باعث بروز معرض شده است، چون با ساختمنان هایی مواجه هستیم که بیش از توان سرویس دهی شهر ها ایجاد شده و حتی تخلفات ساختمانی هم با توجه به آرا کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری ها با اخذ جرایم از کنار آن می گذرند.

این سازمان متأسفانه در چرخه ای مخرب سیاست بازی هم قرار گرفته چرا که جمعیت

در حدود ده درصد هزینه های تمام شده ساختمان به درستی در زمینه های مهندسی ساختمندان مصرف می شود. حال آنکه در کشیده این رقم به زحمت به دو درصد می رسد. در صورت بروز هر گونه حادثه و ضرر اما مسئولیت مهندسان بسیار بالا و در موارد همه‌ی مسئولیت بر عهده ی آنهاست. یعنی اینکه در قبال مبلغی ناقیچه مهندس کوهی مسئولیت را متنقیل شده است.

این یعنی امراضی مهندس با آبروپوش که شک از جانش هم ارزشمندتر است ضمانت شده است. البته بینان این اتفاق بر مبنای قانونی موسوم به قانون نظام مهندسی و کنتراکت ساختمان است که علی رغم ارزشمند بود دارای اشکالات زیادیست.

این قانون در اوایل دهه ۵۰ هفتاد خورشیدی با شروع تحوولات اقتصادی کشور بعداز جنگ و شروع بازسازی و روند توسعه کی کشور که نام دوره ۵ سازندگی مشهور است تصویب شد. البته با توجه به نیاز های روز وجود شرکت ایران بود. قانونی که البته ریشه هایی در سال ۵۲ خورشیدی داشت و به قانون نظام معماری ساختمان مشهور بود که توسط وزارت مسکن و آبادانی وقت در زیم سالیق تهیه شده بود حالا تحول اساسی یافته و بحث مهم کنکتراکت ساختمان هم به آن افزوده شده بود. چرا افتضالات جامعه پهلویان را یا حاب نموده مولود این اقدام خوب، سازمانی شد که سازمان نظام مهندسی ساختمان نامیده می شود و این اقدام می تواند این اهداف را بتواند

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:  
بی شک استحکام، ایمنی، بهره دهی، آس  
و صرفه‌ی اقتصادی مسکن به عنوان ارزش  
تربیت کالا‌ی متعلق به خانوار در زندگی  
نقشه همراه باشد.

تفسی حیاتی دارد.  
با مقایسه ای اجمالی به حادثه خیز  
کشورمان اهمیت گزاره‌ای اخیراً مضاعف خ  
کرد همچنان که بیشتر هزینه‌ی خانوار خف  
در شهرهای بزرگ هم متعلق به مسکن ا  
از این رو نقش مهندسی ساختمان به ع  
مقوله‌ای که بر مبنای اصولی علمی و آکاد  
از الایام ترین ایارها برای دست یابی به م  
مناسب است اهمیت اساسی پیدا می‌کند  
این یعنی عدم توجه به مهندسی ساخ  
بزرگترین خسارتها را متوجه کشور خواهد ک  
بیان ساده تر امضای مهندسان در تأیید  
طراحی، نظارت و اجرا نقشی حیاتی و به ق  
حتی جان انسانها بر عهده دارد.