

اکنون پس از چند سال، پیش بینی ۳۶۰ هزار میلیارد تومان در قالب پرداخت وام از سوی ۲۵ بانک و ۲ موسسه اعتباری، به نوعی می تواند بزرگ ترین بسته تامین مالی برای بخش مسکن باشد. در قالب وظیفه قید شده برای شبکه بانکی، قرار است یک میلیون و ۲۰۰ هزار فقره وام ساخت مسکن به ارزش هر فقره ۳۰۰ میلیون تومان با اولویت مناطق و محله های محروم، پرداخت شود.

تکلیف ۳۶۰ هزار میلیاردی به بانک ها ابلاغ شد

شارژ رکود ملکی به نام رونق

۱۴۰۰ مشخص شده، ۲۰ درصد از کل تسهیلات بانکی در امسال باید سهم بخش مسکن شود اما آمارهای این بخش نیز حاکی از آن است که این موضوع نیز یک مسوولیت رویایی است چراکه از سال ۹۵ تاکنون سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی، به طور میانگین کمتر از ۸ درصد بوده است.

البته در قالب این بسته به صراحت گفته نشده که قرار است تسهیلات پرداختی به صورت وام بدون سپرده آتی باشد یا وام مشمول سپرده گذاری اما به نظر می رسد بانک های مکلف باید تسهیلات را به شکل آتی و بدون نیاز به سپرده گذاری پرداخت کنند چراکه در فرمت دیگر نیازمند سپرده گذاری حداقل یکساله از سوی متقاضیان است که در این صورت اجرای آن به سال جاری نمی رسد. همچنین نرخ سود پیش بینی شده برای پرداخت این نوع وام ها به بخش مسکن نیز نرخ مصوب شورای پول و اعتبار تعیین شده که فعلا ۱۸ درصد است.

درجدولی که همراه این گزارش در این صفحه منتشر شده، سهمیه ابلاغی بانک ها برای پرداخت تسهیلات نیز آورده شده اما بررسی های «دنیای اقتصاد» نشان می دهد شبکه بانکی برای عمل تکلیف بودجه ای خود در این بخش با دو ابهام مواجه هستند. اول آنکه مسوولان بانکی معتقدند چون از واژه «نوسازی و مناطق محروم» در تکلیف بودجه ای استفاده شده بنابراین تسهیلات پیش بینی شده برای آن نیز باید از نوع تسهیلات حمایتی با نرخ سود تک رقمی باشد. از همین رو ممکن است برخی از بانک ها همین موضوع را دستاویزی برای عدم پرداخت وام ساخت مسکن قرار دهند.

دومین ابهام در مورد سقف پیش بینی شده برای پرداخت تسهیلات مسکن روستایی است. در حال حاضر، سقف وام مسکن روستایی معادل ۵۰ میلیون تومان

شده است.

کارشناسان و صاحب نظران اقتصادی، با بررسی جزئیات این بسته و شناخت مشکلات احتمالی اجرای آن از سوی شبکه بانکی، معتقدند: پیش بینی این رقم برای تامین مالی بخش مسکن در یک سال، حکم سنگ بزرگی است که علامت از عدم قابلیت اجرایی شدن آن دارد. این کارشناسان در اثبات این ادعای خود به آمار پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن در ۶ سال گذشته استناد می کنند. مطابق با آمارها، در ۶ سال گذشته، میانگین تسهیلاتی که شبکه بانکی به کل بخش مسکن (خرید و ساخت) پرداخت کرده سالانه ۶۰ هزار میلیارد تومان است این در حالی است که رقم پیش بینی شده در بودجه برای بخش ساخت مسکن در یک سال، حدود ۶ برابر رقم پرداختی سالانه در ۶ سال گذشته است. از سوی دیگر رقم بسته رونق مسکن در بودجه امسال در مقایسه با خط تامین مالی مسکن مهر نیز به طور قابل توجهی، بالا است. البته ممکن است این مقایسه با خط تامین مالی پروژه مسکن مهر چندان صحیح نباشد چراکه تورم در هزینه های ساخت و ساز، ایجاب می کند که رقم تسهیلات پیش بینی شده برای این بخش نیز افزایش پیدا کند. علاوه بر این دو نکته، آمارها نشان می دهد مجموع تسهیلات پرداختی به بخش مسکن به ۱۰۰ هزار میلیارد تومان نیز نرسید. آن طور که در بسته رونق مسکن در بودجه

است که با رقم پیش بینی شده در بودجه امسال یعنی ۳۰۰ میلیون تومان تفاوت زیادی دارد. این موضوع نیز منجر به سردرگمی بانک ها شده است.

اما علاوه بر این ابهامات، کارشناسان اقتصادی و بازار مسکن این بسته تامین مالی را حاوی یک اشکال بزرگ می دانند. از آنکه آنها، رکود فراگیر بازار مسکن از جایی سرمنشأ می گیرد که بزرگ ترین بسته تامین مالی با آن اصابت نمی کند.

رئیس اتحادیه املاک: دولت ما را مجبور به انجام تخلف می کند

رئیس اتحادیه املاک با این ادعا که دخالت دولت در بازار مسکن مشاوران املاک را مجبور به تخلف کرد، گفت: مشاوران املاک نقشی در افزایش قیمت مسکن ندارند. مصطفی قلی خسروی با اشاره به برخی دخالت های دولت دوازدهم در بازار مسکن و مشاوران املاک، اظهار کرد: متأسفانه برخی دخالت ها موجب شده تا مشاوران املاک مجبور به خلاف و دور زدن بخشنامه ها شوند و تولید فساد شود. وی با انتقاد از مداخله دولت در مسائل جزئی، ادامه داد: متأسفانه در کشور دولت کارهای جزئی را انجام می دهد و بانکها کار ساختمان سازی را انجام می دهند. /تحلیل مسکن

tahlilemaskan@

قیمت مسکن ثابت شد؛

جنب و جوش بالا رفت

◆ گروه خبری //

یک کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه قیمت مسکن به ثبات رسیده اما هنوز زود است که راجع به چشم انداز حرف بزنیم گفت: با توجه به رشد قیمت مصالح ساختمانی نباید وعده کاهش قیمت بدهیم و مردم را سردرگم کنیم.

فرشید پورحاجت اظهار کرد: در حال حاضر زود است که بخواهیم درباره وضعیت آینده بازار مسکن قضاوت کنیم و باید منتظر آمار دو ماه آینده باشیم؛ چرا که خروجی بهتری از وضعیت واقعی بازار مسکن ارایه می دهد. هم اکنون در حوزه خرید و فروش، مردم مقداری برای ورود به بازار مسکن رغبت پیدا کرده اند و جنب و جوش افزایش یافته است.

وی افزود: متقاضیان واقعی که قشر مصرفی هستند شرایط بازار مسکن را درک کرده اند.

بعد از گرانی های سه سال گذشته اگر قرار بود اقدامی از طرف دولت انجام شود باید به نتیجه می رسید. وقتی نتیجه ای حاصل نشده دلیلی برای صبر کردن وجود ندارد. در هفته های اخیر شاهد ثبات قیمت مسکن هستیم و به همین خاطر بخشی از متقاضیان مصرفی تصمیم به خرید گرفته اند. /ایسنا

املاک کلنگی هم مشمول مالیات

خانه های خالی میشوند

◆ گروه خبری //

طبق قانون، فرسودگی، بهانه های برای عدم پرداخت مالیات نیست و املاک کلنگی نیز مشمول مالیات خانه های خالی میشوند.

بر اساس ماده ۵۴ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم مصوب آذرماه ۹۹ تمامی سرپرستان خانوارها اعم از شهری و روستایی مالک و مستاجر و تمام مالکین واحدهای مسکونی مکلف هستند اطلاعات محل سکونت و املاک تحت مالکیت خود را ظرف ۲ ماه (از ۱۹ فروردین تا ۱۹ خرداد ۱۴۰۰) در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت کنند.

هر واحد مسکونی واقع در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت در صورتی که بیش از ۱۲۰ روز مالک یا ساکن نداشته باشد به عنوان مسکن خالی ثبت شده و به ازای هر ماه مشمول مالیات بر خانه های خالی میشود. /ایرنا

tahlilemaskan@

رونق در معاملات رهن کامل

در شرایطی که بازار خرید و فروش مسکن هنوز در وضعیت رکوردی قرار دارد، بازار رهن کامل در وضعیت رونق قرار دارد چه آنکه متقاضیان مصرفی با توجه به سطح بالای قیمت های خرید و ناتوان از تامین این بودجه به سمت رهن کامل سوق پیدا کرده اند.

در جدول زیر قیمت پیشنهادی رهن کامل واحد های مسکونی در برخی محلات شهر بندرعباس آمده است که ممکن است با قیمت واقعی و منجر به معامله ده درصد تفاوت داشته باشد.

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

محله	عبر بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	ودیعه به تومان
گلشهر شمالی	۱۰	۸۴	۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
اسلام آباد	۲۰	۶۵	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پیامبر اعظم	کلیداول	۸۷	۱۱۰/۰۰۰/۰۰۰
فروزان	۷	۸۵	۲۱۰/۰۰۰/۰۰۰
بهشت بندر	۱۲	۶۰	۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰
داروپخش	۱۰	۱۴۰	۳۵۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک نور	۱۲	۱۱۰	۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۲	۹۵	۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه فاطمیه	۲	۱۲۰	۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
الهیه شمالی	۴	۹۰	۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان دانشگاه	۸	۵۲	۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰

ردیف	نام بانک	مجموعه هر بانک بابت تعداد واحد مسکن روستایی	مجموعه هر بانک بابت تعداد واحد مسکن شهری
۱	مسکن	۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰
۲	ملی ایران	۵۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۳	سپه	۵۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۴	پست بانک	-	۷۲۵۰۰
۵	معاونان ایران	۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۶	کبالت	۵۰۰۰۰۰	۷۲۵۰۰
۷	ملت	۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۸	کشاورز	۵۰۰۰۰۰	-
۹	رشد کارگزار	۴۰۰۰۰۰	۲۲۲۵۰
۱۰	کارآفرین	-	۲۵۰۰۰۰
۱۱	سپاه	-	۲۶۲۵۰
۱۲	اقتصاد نوین	-	۲۶۲۵۰
۱۳	پارسبان	-	۲۱۲۵۰
۱۴	پاسارگاد	-	۳۲۲۵۰
۱۵	سرمایه	-	۲۵۰۰
۱۶	سپنا	-	۱۲۲۵۰
۱۷	آینده	-	۲۸۲۵۰
۱۸	دی	-	۲۵۰۰
۱۹	شهر	-	۳۰۰۰۰۰
۲۰	گرمشکری	-	۴۲۵۰۰
۲۱	ایران زمین	-	۲۵۰۰۰
۲۲	خاورمیانه	-	۱۲۲۵۰
۲۳	موسسه اعتباری ملل	-	۶۲۵۰۰
۲۴	نوسعه صادرات ایران	-	۲۲۰۰
۲۵	صنعت و معدن	-	۲۵۰۰
۲۶	نوسعه تعاون	-	۲۵۰۰
۲۷	موسسه اعتباری نور	-	۱۰۰۰
مجموعه		۴۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰۰

بررسی های گروهی از کارشناسان و صاحب نظران اقتصادی که اخیرا در کلاب هاوس «دنیای اقتصاد» در مورد چشم انداز بازار مسکن اظهار نظر کردند حاکی از آن است که به صراحت و طبق اعلام سازنده ها، مشکل اصلی در حوزه تامین مالی وام ساخت نیست بلکه وام خرید است. آنها عنوان می کنند در شرایطی که سازنده ها امکان عرضه و فروش واحدهای مسکونی خود را داشته باشند و در طرف مقابل، قدرت خرید در بازار مستقل از وام ساخت وجود داشته باشد می توانند جریان تیراژ و عرضه مسکن را افزایش دهند.

سازنده ها اظهار می کنند که وام ساخت به لحاظ ضوابط به پروژه های ساختمانی کمک چندانی نمی کنند چرا که بیش از ۶۰ درصد از هزینه های ساخت و ساز را هزینه تامین زمین شامل می شود که پیش از آغاز اجرای پروژه باید خریداری شود و وام ساخت عملا در تامین هزینه های آن نقشی ندارد. از این رو کارشناسان عنوان می کنند از آنجاکه این وام مختص بخش ساخت است و در افزایش قدرت خرید متقاضیان مصرفی نقشی ندارد با وجود آنکه با هدف رونق بخش مسکن قرار است از سوی شبکه بانکی به اجرا درآید اما می تواند به شارژ رکود مسکن منجر شود چون تازمانی که قدرت خرید ایجاد نشود انگیزه جدید برای سرمایه گذاری ساختمانی ایجاد نمی شود. حتی اگر چنین انگیزه ای از سوی سازنده ها برای عرضه واحدهای مسکونی جدید در بازار ایجاد شود، این عرضه به فروش منجر نمی شود. به عبارت دیگر در شرایطی که واحد مسکونی جدید به بازار عرضه می شود اما به مرحله فروش نمی رسد.

حتی اگر کل وام ساخت به خریدار منتقل شود سهم بالایی در پوشش هزینه خرید یک واحد مسکونی در کلان شهرها و شهرهای بزرگ کشور ندارد. مطابق با بررسی ها، در حال حاضر میانگین قیمت آپارتمان نوساز در شهرهای بزرگ کشور، با الگوی مساحتی ۸۰ تا ۸۵ مترمربع بیش از ۷۰۰ میلیون تومان است، بنابراین اگر در سال ۱۴۰۳ (پس از گذراندن دو سال دوره ساخت) کل رقم وام یعنی ۳۰۰ میلیون تومان به خریدار منتقل شود این رقم کمتر از ۵۰ درصد هزینه خرید واحد مسکونی را پوشش می دهد در نتیجه برای خریدار مصرفی نمی تواند قدرت خرید ایجاد کند.