

۶۰۰ میلیون وام بلاعوض مسکن برای روستائیان

رئیس بنیاد مسکن از پرداخت کمک بلاعوض تا سقف ۶۰۰ میلیون برای ساخت مسکن روستایی دهک‌های یک تا ۴ خبر داد و گفت: مددجویان کمیته امداد و بهزیستی ۴۰۰ میلیون تومان کمک بلاعوض اضافی دریافت می‌کنند. به گزارش تجارت نیوز، منوچهر خواجهدلویی، رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با تشریح جزئیات تسهیلات جدید ساخت مسکن در روستاها، از پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه ۵۰۰ میلیون تومانی با بازپرداخت ۲۰ ساله و کمک‌های بلاعوض تا سقف ۶۰۰ میلیون تومان به متقاضیان واجد شرایط خبر داد و گفت: در مجموع، میزان تسهیلات ساخت مسکن حمایتی برای روستائیان دهک‌های یک تا چهار می‌تواند به ۹۰۰ میلیون تومان برسد.

وی با اشاره به اولویت تأمین مسکن در مناطق روستایی افزود: به‌زودی سامانه جدید بنیاد مسکن برای تسهیل دسترسی به اطلاعات زمین و املاک روستایی رونمایی می‌شود تا ساکنان روستاها بتوانند بدون مراجعه حضوری و از طریق تلفن همراه، اطلاعات مربوط به کاربری زمین و ملک خود را به‌صورت الکترونیکی استعلام کنند. خواجهدلویی درباره جزئیات این سامانه بیان کرد: سامانه‌ای در بنیاد مسکن طراحی شده که داده‌های مکانی مربوط به مشخصات زمین و املاک روستایی، استخراج‌شده از طرح‌های هادی، در آن بارگذاری شده است. بر این اساس، ساکنان روستاها می‌توانند با استفاده از تلفن همراه و وارد کردن کد ملی و مشخصات اولیه ملک، نسبت به استعلام آنلاین و الکترونیکی کاربری زمین یا ملک خود اقدام کنند.

براساس اعلام بنیاد مسکن، وی با بیان اینکه احراز کاربری زمین یکی از مراحل اساسی معاملات املاک روستایی است، تصریح کرد: این امکان برای مالکان و افرادی که قصد فروش زمین در روستاها را دارند فراهم می‌شود تا اطلاعات مربوط به ملک خود را به‌صورت شفاف و بدون واسطه بررسی کنند.

رئیس بنیاد مسکن ادامه داد: پیش از این، استعلام کاربری زمین و سایر مشخصات کلیدی املاک روستایی، از جمله قرار گرفتن ملک در محدوده بافت روستا و داخل طرح هادی یا خارج از آن، مستلزم مراجعه حضوری افراد به دفاتر بنیاد مسکن بود؛ اما با رونمایی از سامانه جدید در روزهای آینده، این فرآیند از طریق تلفن همراه انجام خواهد شد و نیاز به مراجعه حضوری روستائیان و خریداران زمین کاهش می‌یابد.

خواجهدلویی همچنین از پیش‌بینی کمک‌های بلاعوض برای ساخت مسکن حمایتی روستایی به متقاضیان دهک‌های یک تا چهار خبر داد و گفت: این کمک‌ها در دو بخش پرداخت می‌شوند؛ به‌طوری که ۲۰۰ میلیون تومان از محل حساب ۱۰۰ حضرت امام خمینی (ره) به‌صورت بلاعوض اختصاص می‌یابد و در صورتی که متقاضی تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) یا سازمان بهزیستی باشد، ۴۰۰ میلیون تومان کمک بلاعوض دیگر نیز به وی پرداخت خواهد شد.

وی افزود: علاوه بر این کمک‌های بلاعوض، به روستائیان دهک‌های یک تا چهار که واجد شرایط دریافت مسکن حمایتی باشند، تسهیلات ساخت مسکن به مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان در قالب وام قرض‌الحسنه با دوره بازپرداخت ۲۰ ساله پرداخت می‌شود. بر این اساس، متقاضیان واجد شرایط می‌توانند با احتساب تسهیلات قرض‌الحسنه و کمک‌های بلاعوض، در مجموع تا سقف ۹۰۰ میلیون تومان برای ساخت مسکن روستایی دریافت کنند.

رئیس بنیاد مسکن در پایان با اشاره به وضعیت متقاضیان فاقد زمین خاطرنشان کرد: روستائینی که واجد شرایط دریافت مسکن حمایتی هستند، اما زمین ندارند، می‌توانند زمین رایگان را در قالب اجاره ۹۹ ساله از بنیاد مسکن دریافت کنند.

هشدار وزیر نسبت به تهدید مبانی اخلاقی سکونت در جهان

وزیر راه و شهرسازی با انتقاد از سکوت مجامع بین‌المللی در برابر تهدیدهای نظامی، نقض حقوق بنیادین انسان‌ها و حمله به فضاهای آموزشی و مسکونی را تهدیدی علیه اخلاق و بشردوستی دانست. به گزارش ایرنا، فرانسه صادق در مراسم روز جهانی اسکان بشر، با اشاره به دگرگونی شعارهای بین‌المللی اسکان متناسب با بحران‌هایی نظیر تغییرات اقلیمی، سیل، زلزله و فرونشست، اظهار دکرد: در کنار چالش‌های زیست‌محیطی، جهان امروز با بحران عمیق اخلاقی مواجه است؛ وضعیتی که در آن تهدید به استفاده از سلاح‌های کشتار جمعی و تعرض به موجودیت ملت‌ها از تریبون‌های بین‌المللی بدون واکنش مؤثر باقی می‌ماند.

وزیر راه و شهرسازی بر ضرورت حفظ زیرساخت‌های زیستی تأکید کرد و تحقق اهداف اسکان پایدار را منوط به امنیت سازه‌های حیاتی دانست. وی با اشاره به اهمیت پیوستگی سکونتگاه‌ها، اجرای پروژه‌های زیربنایی و شریان‌های مواصلاتی جاده‌ای و ریلی در استان‌های کشور را عاملی کلیدی در تقویت تاب‌آوری شهرها، بهبود دسترسی خدمات عمومی و صیانت از حقوق شهروندی در شرایط بحرانی برشمرد. صادق با بیان اینکه حقوق بنیادینی نظیر آموزش، ورزش و سرپناه امن در اسناد بین‌المللی تضمین شده است، تصریح کرد: شهادت دانش‌آموزان در مدارس، ورزشکاران و غیرنظامیان نشان می‌دهد که اصول بنیادین انسانی نقض شده است.

وی، رخدادهای جاری در ایران و غزه را بحرانی فراتر از مرزهای جغرافیایی خواند و از جامعه بین‌المللی خواست تا با تبیین صادقانه واقعیت، مانع از فروپاشی پایه‌های اخلاقی و تهدید حق اسکان بشر شوند.

کارشناسان از پیامدهای قانون گذاری نادرست در بازار مسکن می گویند

قفل قانون بر در خانه‌ها



پیش فروش در بن‌بست بازار مسکن

■ سرمایه‌های سرگردان و فرصت‌های از دست رفته
یکی از مهم‌ترین مشکلات بخش ساختمان، تأمین منابع مالی پایدار برای اجرای پروژه‌های مسکونی است. افزایش هزینه مصالح، دستمزد نیروی انسانی، قیمت زمین و سایر نهاده‌های ساختمانی، نیاز سازندگان به نقدینگی را افزایش داده است. در مقابل، محدودیت منابع بانکی و دشواری دریافت تسهیلات مناسب، اجرای پروژه‌های جدید را با موانع بیشتری مواجه می‌کند. در چنین فضایی، پیش‌فروش می‌تواند نقش مکمل نظام بانکی را ایفا کند. مشارکت خریداران در تأمین مالی پروژه، علاوه بر کاهش فشار نقدینگی سازندگان، امکان ورود تدریجی متقاضیان مصرفی به بازار مسکن را فراهم می‌سازد. البته این ظرفیت زمانی به نتیجه می‌رسد که قراردادهای شفاف باشند، پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها قابل ارزیابی باشد و تعهدات سازندگان با ضمانت‌های اجرایی مؤثر همراه شود. در غیر این صورت، پیش‌فروش ممکن است به ابزاری پرریسک برای انتقال هزینه‌ها و مشکلات مالی سازندگان به خریداران تبدیل شود. از سوی دیگر، کاهش قدرت خرید خانوارها سبب شده حتی پرداخت مرحله‌ای بهای مسکن نیز برای بسیاری از متقاضیان دشوار باشد. بنابراین، اصلاح مقررات پیش‌فروش به‌تنهایی نمی‌تواند بحران دسترسی به مسکن را برطرف کند و باید در کنار سیاست‌های اعتباری، افزایش عرضه و کنترل عوامل تورم‌زا قرار گیرد. نکته مهم آن است که محدود شدن مسیرهای قانونی تأمین مالی ساخت‌وساز می‌تواند پیامدهایی فراتر از بازار معاملات داشته باشد. کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در پروژه‌های جدید، کند شدن گردش منابع مالی و افزایش ریسک فعالیت سازندگان، در بلندمدت ممکن است بر عرضه واحدهای مسکونی نیز اثر بگذارد. از این منظر، بازنگری در مقررات پیش‌فروش تنها یک موضوع حقوقی نیست، بلکه بخشی از ضرورت اصلاح نظام تأمین مالی تولید مسکن به

بازار مسکن ایران در سال‌های اخیر با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری مواجه شده که نتیجه آن، کاهش قدرت خرید خانوارها، دشواری شدن تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی و افزایش فاصله میان درآمد مردم و قیمت واحدهای مسکونی بوده است. در چنین شرایطی، پیش‌فروش ساختمان می‌تواند یکی از ابزارهای مهم برای پیوند میان تقاضای مصرفی و سرمایه موردنیاز تولید مسکن باشد؛ سازوکاری که از یک‌سو امکان پرداخت تدریجی بهای خانه را برای خریداران فراهم می‌کند و از سوی دیگر، بخشی از نقدینگی موردنیاز سازندگان را تأمین می‌کند. بااین حال، مسئله پیش‌فروش در ایران تنها به شرایط اقتصادی محدود نمی‌شود. پیچیدگی مقررات، دشواری اجرای برخی الزامات قانونی و فاصله میان فرآیندهای اداری و واقعیت فعالیت سازندگان، موجب شده استفاده رسمی از این ابزار با چالش‌هایی همراه باشد. قانون پیش‌فروش ساختمان با هدف ساماندهی معاملات، جلوگیری از فروش یک واحد به چند نفر و حمایت از حقوق خریداران تدوین شد. این اهداف از منظر امنیت اقتصادی و حقوق مالکیت اهمیت فراوانی دارند؛ زیرا تجربه اختلافات حقوقی در معاملات پیش‌فروش نشان داده است که نبود شفافیت می‌تواند سرمایه خانوارها را با مخاطرات جدی مواجه کند.

با وجود این، قانون‌گذاری زمانی به نتیجه مطلوب می‌رسد که علاوه بر حمایت از حقوق طرفین، امکان اجرای عملی مقررات نیز فراهم باشد. اگر فرآیندهای قانونی بیش از اندازه پیچیده، زمان‌بر یا پرهزینه باشند، ممکن است بخشی از فعالان بازار به قراردادهای غیررسمی روی آورند؛ وضعیتی که نه تنها هدف اولیه قانون را محقق نمی‌کند، بلکه می‌تواند نظارت بر معاملات را نیز دشوارتر سازد. بنابراین، مسئله اصلی حذف حمایت‌های قانونی نیست، بلکه اصلاح سازوکارهایی است که باید امنیت معاملات را با سهولت فعالیت اقتصادی همراه کنند.

پیش فروش مسکن قربانی قانون گذاری اشتباه

مردم امکان خرید اقساطی مسکن را ندارند. در چنین شرایطی، اکنون وینپارها و سمسپارهای متعددی برگزار می‌شود و از مردم می‌خواهند برای خرید متری مسکن اقدام کنند. پرسش این است که چرا باید خرید متری انجام شود؟ وی تصریح کرد: وقتی مابیع‌نامه وجود دارد، می‌توان معامله مشخصی انجام داد. برای مثال، فرد می‌تواند یک واحد ۴۰ متری را خریداری کند و پرداخت بهای آن را در یک بازه سه‌ساله تعریف کند. در این صورت، موضوع معامله مشخص است و خریدار می‌داند چه ملکی را خریداری می‌کند و بابت چه چیزی پول می‌پردازد. محرمی‌نمین افزود: اما در خرید متری، موضوع معامله نامعین است و مشخص نیست ملکی که فرد برای آن هزینه می‌کند، در آینده دقیقاً کجا، چه زمانی، به چه شکل و در کدام طبقه قرار خواهد گرفت. در واقع، ماروشتی را که درست بوده، ممنوع اعلام کرده‌ایم. این وضعیت ناشی از یک اشتباه محاسباتی و قانون‌گذاری در حوزه فروش و پیش‌فروش ملک است و همین موضوع نیز تأثیر قابل‌توجهی بر قیمت‌گذاری و روند قیمت مسکن دارد. وی با اشاره به پیش‌بینی بارگذاری قانون پیش‌فروش مسکن در سامانه کاتب، گفت: قرار بود قانون پیش‌فروش مسکن در این

سخن پایانی

بازار مسکن ایران در شرایطی با بحران قدرت خرید و کاهش توان خانه‌دار شدن خانوارها مواجه است که برخی موانع قانونی نیز مسیرهای تأمین مالی و خرید تدریجی مسکن را دشوارتر کرده‌اند. پیش‌فروش ساختمان می‌توانست فرصتی برای پیوند سرمایه‌های خرد مردم با جریان ساخت‌وساز باشد، اما پیچیدگی مقررات و فراهم نشدن زیرساخت‌های اجرایی، کارکرد این ابزار را با چالش مواجه کرده است. مسئله اصلی، کنار گذاشتن نظارت یا نادیده گرفتن حقوق خریداران نیست، بلکه ایجاد

شمار می‌رود.
■ مسیر بازگشت اعتماد به بازار مسکن
احیای پیش‌فروش قانونی نیازمند ایجاد تعادل میان سه هدف اساسی است؛ حمایت از خریدار، حفظ انگیزه سازنده و افزایش شفافیت معاملات. تحقق این اهداف مستلزم آن است که سیاست‌گذار به‌جای اتکا به محدودیت‌های اداری، از ابزارهای نظارتی هوشمند و ضمانت‌های مالی مؤثر استفاده کند. یکی از راهکارهای قابل‌بررسی، تقویت سامانه‌های یکپارچه ثبت و نظارت بر قراردادهای پیش‌فروش است؛ به‌گونه‌ای که اطلاعات مالکیت، مشخصات پروژه، مجوزهای ساختمانی و وضعیت تعهدات سازنده برای طرفین معامله قابل بررسی باشد. همچنین استفاده از حساب‌های امانی و آزادسازی مرحله‌ای منابع متناسب با پیشرفت واقعی پروژه می‌تواند به کاهش ریسک خریداران و افزایش انضباط مالی سازندگان کمک کند. چنین سازوکاری امکان می‌دهد منابع پرداختی متقاضیان به‌جای مصرف در فعالیت‌های نامرتبط، در مسیر تکمیل همان پروژه هزینه شود.

در کنار این اقدامات، تسهیل فرآیند صدور مجوزها، کاهش بروکراسی غیرضروری و تعیین مسئولیت روشن دستگاه‌های اجرایی می‌تواند هزینه ورود به معامله رسمی را کاهش دهد. بااین حال، نباید فراموش کرد که بحران مسکن ریشه در مجموعه‌ای از متغیرهای اقتصادی دارد. تورم مزمن، کاهش قدرت پس‌انداز، افزایش هزینه ساخت و ضعف نظام تأمین مالی، عواملی هستند که حتی با اصلاح قوانین پیش‌فروش نیز به‌طور کامل برطرف نخواهند شد. ازاین‌رو، سیاست‌گذاری موفق باید هم‌زمان با افزایش عرضه، تقویت قدرت خرید واقعی و ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری متمرکز باشد. پیش‌فروش می‌تواند یکی از حلقه‌های این زنجیره باشد، اما جایگزین سیاست جامع مسکن نخواهد شد.



سامانه بارگذاری شود، اما الزامات و زیرساخت‌های لازم برای اجرای صحیح آن همچنان مغفول مانده است. دبیر اتحادیه مشاوران املاک ادامه داد: براساس الزامات پیش‌بینی‌شده، هنگام تنظیم قرارداد پیش‌فروش باید ملک در شهرداری دارای شناسنامه فنی باشد، برای سازنده و مالک حساب امانی ایجاد شود تا خریدار بتواند وجه خود را در آن واریز کند و سرمایه‌گذاری مالک نیز از امنیت لازم برخوردار باشد. همچنین سازنده باید مبلغی را به‌عنوان ضمانت در این حساب قرار دهد، اما در حال حاضر هیچ حساب امانی در نظر گرفته نشده و تمام این موارد مغفول مانده است. محرمی‌نمین در پایان خاطرنشان کرد: اگر مسیر پیش‌فروش مسکن را باز کنیم، مردم بسیار راحت‌تر می‌توانند خانه بخرند. بحث کلاهبرداری در این حوزه را نادیده نمی‌گیرم و تعدد این موارد نیز زیاد است، اما بسیاری از مردم تا پیش از دهه ۱۳۹۰ از طریق پیش‌فروش صاحب خانه شدند و نمی‌توان این واقعیت را انکار کرد که پیش‌فروش یکی از راه‌های خانه‌دار شدن جوانان کشور است.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

**مسیر
پیش‌فروش را
برای مشاوران
املاک بسته‌ایم
یعنی در واقع،
راه پیش‌فروش
و خرید اقساطی
را برای مردم نیز
مسدود کرده‌ایم**

**اگر مسیر
پیش‌فروش
مسکن را باز
کنیم، مردم
بسیار راحت‌تر
می‌توانند خانه
بخرند**