

قیمت هر متر خانه در شمال تهران بین ۳۰ تا ۵۰ میلیون تومان کاهش یافته اما جنگ ۱۲ روزه هیچ تاثیری بر کاهش قیمت و رکود نداشته است.

با تسهیلات خرید می توان حدود ۱۲ متر مسکن خریداری کرد؛



کیانوش گودرزی رئیس اتحادیه مشاوران املاک در یک نشست خبری اظهار کرد:

در پایان سال ۱۴۰۳ پیش بینی ها این بود که در سال ۱۴۰۴ بحران اجاره مسکن را نخواهیم داشت که تقریباً همین اتفاق افتاد. وضع درآمدی مردم کاهش یافته بنابراین بازار ملک با نوعی خودتنظیمی مواجه شد. از طرف دیگر با خروج اتباع عرضه واحدهای مسکونی در جنوب تهران افزایش یافت البته نرخ اجاره افزایش یافته و نسبت به سالهای گذشته شرایط مطلوب تر است.

به گزارش اسپادانا خبر، وی افزود:

امسال نیز استانداری تهران رقم مجاز افزایش اجاره را ۲۵ درصد اعلام کرد. اینکه رعایت می شود یا نه باید به ما گزارش شود. مستاجران می توانند تا پنج سال بعد از انعقاد قرارداد ثبت شکایت کنند و کار تعزیراتی برای آنها انجام می شود. در برخی مناطق جنوبی رشد اجاره حتی کمتر از ۲۵ درصد بوده و نسبت به سال گذشته است.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک درباره اثرات جنگ ۱۲ روزه بر بازار مسکن گفت:

بازار ملک بسیار بزرگ است و رکود فعلی ناشی از جنگ نبود چرا که ما قبل از جنگ هم با رکود مواجه بودیم. قیمت های پیشنهادی بین ۳۰ تا ۵۰ میلیون تومان به ازای هر متر مربع کاهش یافته ولی اتفاقی در تنظیم قرارداد نیفتاده و دست کم ما آماری در این زمینه نداریم.

گودرزی درباره افزایش فایل های فروش ناشی از مهاجرت در هفته های اخیر در سایت های فروش ملک گفت:

آماري در این زمینه وجود ندارد اما همانطور که گفتم عوامل سیاسی هیچ تاثیری در بازار مسکن نداشته است. نباید هر چیزی را به جنگ ۱۲ روزه مرتبط کنیم. ما از زمان کرونا دچار رکود هستیم و تعدادی از مشاوران املاک از این صنف خارج شده است.

او گفت:

سال ۱۴۰۲ حدود ۱۵۰۰ جواز صدر مشاور املاک صادر و ۹۰۰ مورد ابطال جواز داشتیم. در سال ۱۴۰۳ تعداد ۳۶۷ پروانه صادر کردیم و نزدیک ۱۰۰۰ نفر ابطالی داشتیم. این آمار از یک زنگ خطر در صنف مشاوران املاک حکایت دارد. درآمد همکاران ما کفاف هزینه های آنها را نمی دهد.

وی درباره میزان پوشش دهی قیمت مسکن در تهران از طریق وام یک میلیارد و ۲۰۰ میلیون تومانی گفت:

با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران با تسهیلات خرید می توان حدود ۱۲ متر مسکن خریداری کرد.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران میانگین زمان خانه دار شدن در تهران را حدود ۸۰ سال دانست و افزود:

الان حدود نیمی از درآمد مستاجران صرف اجاره بها می شود و اگر بخواهد یک خانه پنج تا شش میلیارد تومانی خریداری کند باید حدود ۸۰ سال پس انداز داشته باشد.

گودرزی با اشاره به عملکرد سامانه کاتب اظهار کرد:

ایجاد این نوع سامانه‌ها برای این است که اطمینان و اعتبار قراردادهای بالا برود. الزامات قراردادهایی که از سوم تیرماه سال گذشته منعقد می شود باید در سامانه کاتب یا سامانه‌های دیگر ثبت شود. درخصوص قراردادهای دست نویس هم سالها ما تاکید کرده ایم که قرارداد سه برگی برداشته شود اما نشنیدیم که قوه قضاییه اعلام کند قرارداد سه برگی ممنوع شده باشد.

وی همچنین درباره قانون پیش فروش گفت:

آیین نامه قانون پیش فروش در دست بررسی است. مساله این است که این قانون برای هر واحد یک شماره یکتا در نظر بگیرد و تا زمانی که سند به نام خریدار نخورد هیچکس نتواند برای آن خانه قرارداد منعقد کند. اگر این اتفاق بیفتد می تواند در کاهش قیمت مسکن نیز اثرگذار باشد.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در پاسخ به این سوال که آیا اقداماتی برای رفع موازی کاری بین سامانه کاتب و خودنویس بیان کرد:

نباید انحصار معاملات را در حاکمیت ایجاد کنیم. مشاوران املاک می گویند که با سامانه کاتب راحت تر هستیم. در سامانه خودنویس هم تغییراتی ایجاد شده و روانتر شده است. بحث این است که در سامانه کاتب هم بتوان قرارداد اجاره ثبت کرد و نباید انحصار فقط مربوط به سامانه خودنویس باشد. وزارت راه و شهرسازی با این موضوع موافق است اما بانک مرکزی باید همکاری بیشتری در این زمینه داشته باشد.

گودرزی نقش سایت ها و اپلیکیشن‌های فروش ملک در قیمت‌سازی و افزایش قیمت را زیاد دانست و گفت:

یک نفر برای خانه خود قیمتی را تعیین می کند، بعد می بیند که در یک سایت فروش مسکن قیمتها متفاوت است و سریعاً می رود قیمت فروش خانه خود را بالا می برد. بنابراین نظارت و کنترل بر سایتهای فروش ملک بیشتر شود. در گذشته کنترل‌هایی در این زمینه صورت گرفت اما بعداً رها شد. قیمت‌سازی‌ها در سایتهای صورت می گرفت و بعضی افراد به اشتباه خیال می کردند مشاوران املاک باعث گرانی هستند. ما صدای مردم و صدای اتفاقاتی بودیم که در جامعه شکل می گرفت.

گودرزی درباره افزایش کمیسیون مشاوران املاک گفت:

در حال حاضر درآمد مشاوران با هزینه آنها همخوانی ندارد اما در قانون الزام و قانون جهش تولید مسکن نرخ ما را از طریق ارزش معاملاتی اعلام می کنند. ما پیشنهاد افزایش تعرفه را دادیم ولی بعید می دانم این پیشنهاد به قبل از تصمیم‌گیری بر مبنای قانون الزام برسد. اینکه بعضی افراد تمام انرژی خود را می گذارند که مردم به دفاتر املاک مراجعه نکنند عجیب است و چیز خوبی نیست. من با اصل این موضوع که حاکمیت یک صنف و حقوق مکتسبه آن را نادیده می گیرند مخالفتم دارم. حتی ما گفتیم برای مدتی این سامانه‌ها را ببندید تا وضعیت ما مشخص شود.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک با بیان اینکه بازرسی ما از دفاتر املاک به طور مرتباً انجام می شود افزود: با این وجود ما بعضاً به همه امور نمی رسیم. ولی رصد و کنترل ما نسبت به گذشته خیلی بیشتر شده است.

گودرزی با اشاره به تعداد واحدهای مشاور املاک بدون پروانه کسب گفت:

در سال ۱۴۰۴ تعداد ۲۵۰۰ واحد و سال گذشته ۱۲۷۹ واحد بدون پروانه کسب را شناسایی کردیم. امسال نیز حدود ۴۰۰ واحد مشاور املاک بدون پروانه شناسایی شده و بدون تعارف نسبت به پلمب آنها اقدام می کنیم ولی اگر برای کسب پروانه اقدام کنند به آنها کمک می کنیم.

منبع | ایسنا

برچسب‌ها: [گرانی](#) [1]
تورم [2]

