علی حدادی اصل - خبرگزاری آنا

بررسی تأثیر تعیین سقف و وام اجاره‌بها بر بازار مسکن

آرامش و گشایش در بازار اجاره‌بها

[شهروند] با نزدیک شدن به پایان تابستان شاهد کاهش موج افسارگسیخته افزایش قیمت در بازار مسکن و اجاره‌بها هستیم. روندی که به گفته تحلیلگران با آرامش نسبی و ثبات همراه شده است. ارایه وام ودیعه مسکن و تعیین سقف اجاره‌بها از عوامل موثر بر این شرایط یادمی‌شود.

تعداد دوهزار و ۳۵۸ پرونده تاکنون در بانک‌های عامل به‌منظور دریافت تسهیلات بانکی کمک ودیعه مسکن تشکیل و از تعداد یادشده هزار و ۶۳۹ فقره تسهیلات به مبلغ ۲۸/۵ میلیارد تومان به متقاضیان پرداخت شده است. به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، در راستای اجرای مصوبه ستاد اقتصادی دولت و مصوبه یازدهم مرداد ۱۳۹۹ «ستاد ملی مقابله با کرونا»، بانک مرکزی هر گونه همکاری و هماهنگی لازم به‌منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی به‌مستأجران (کمک ودیعه مسکن) را با «وزارت راه و شهرسازی» و بانک‌های عامل اعطای تسهیلات یادشده در دستور کار خود قرار داده است.

از این رو بانک مرکزی در انجام امور محوله خود از جمله ابلاغ توزیع بانکی تسهیلات مورد اشاره به بانک‌های عامل، تهیه و توزیع بانکی. استانی و ارسال آن به وزارت راه و شهرسازی برای انجام سایر امور مربوطه، برگزاری جلسات متعدد به‌منظور تهیه دستورالعمل بانکی مرتبط و ابلاغ آن به بانک‌های عامل (طی نامه شماره ۱۶۴۳۱۱/ ۹۹ مورخ بیست‌وهشتم مرداد ۱۳۹۹) اقدامات لازم را به عمل آورده است. براساس پیگیری‌های به عمل آمده، علت تأخیر در پرداخت تسهیلات یادشده مشکلات مربوط به سامانه «طرح اقدام ملی» (مرتبط با وزارت راه‌وشهرسازی) و نحوه اتصال کاربران بانک‌های عامل به آن سامانه و همچنین نحوه معرفی متقاضیان به شعب بانک‌ها بوده که پس از پیگیری موضوع توسط این بانک، «وزارت راه‌وشهرسازی» در هفته گذشته نسبت به برگزاری جلسه و رفع مشکلات بانک‌ها و تعیین نحوه معرفی متقاضیان به شعب بانک‌ها اقدام کرده است. بر این اساس، در حال حاضر پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن سرعت گرفته و تمام شعب بانک‌های عامل در سامانه طرح اقدام ملی برای انتخاب در دسترس متقاضیان قرار گرفته است. همچنین در راستای حمایت از متقاضیان دریافت تسهیلات یادشده، تاکیدات لازم مبنی بر اعطای تسهیلات با اخذ وثایق مندرج در دستورالعمل بانکی ابلاغی به تمام بانک‌های عامل انجام شده است. همچنین خاطرنشان می‌شود وثایق مربوط به تسهیلات ودیعه مسکن متناسب با مبلغ تسهیلات و به تشخیص بانک عامل هرکدام از موارد زیر یا ترکیبی از آنهاست:

الف- گواهی کسر از حقوق. ب- گواهی کسر از مستمری خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی(ره) و سازمان بهزیستی. ج- سهام عدالت. د- در تسهیلات ۱۵۰ میلیون ریالی اخذ سفته یا چک فرد متقاضی به تشخیص بانک عامل. ه- در تسهیلات بیش از ۱۵۰ میلیون ریالی اخذ سفته یا چک فرد متقاضی به تشخیص بانک عامل به همراه یک ضامن.

بازار مسکن؛ عرضه بیشتر از تقاضا

حسام عقبایی، نایب رئیس اول اتحادیه املاک استان تهران و کارشناس بازار مسکن گفت: «وضع بازار مسکن در دو بخش قابل بحث و بررسی است، در بخش خرید و فروش و اجاره. در بخش خرید و فروش باید بگویم با توجه به تورم موجود در اقتصاد کشور، طبعا این تورم در بازار مسکن که سهم ۴۵ درصدی در اقتصاد کشور دارد هم مشاهده می‌شود. نکته بعدی این است که همچنان توازنی میان خرید و فروش وجود ندارد و عرضه بیشتر از تقاضاست. از سوی دیگر قدرت خرید مردم کاهش پیدا کرده است و قدرت درآمدشان متناسب با قدرت خرید آنها نیست.»

رشد قیمت مسکن متناسب با تورم

عقبایی با بیان اینکه قیمت مسکن رشد محسوسی دارد، تصریح کرد: «براساس آخرین آماری که بانک مرکزی و مرکز آمار ایران اعلام کردند، متوسط قیمت هر متر خانه در تهران ۲۳ میلیون تومان است. عمده خریداران مسکن، خریداران سرمایه‌ای هستند و خریداران مصرفی در بازار مسکن نزدیک ۲۰ درصد را به خود اختصاص می‌دهند و دلیل این تقلیل هم کاهش قدرت خرید مردم است.»

او افزود: «از سوی دیگر تسهیلات بانکی متناسب با قیمت مسکن افزایش پیدا نکرده است. در سال ۸۳ بانک مسکن ۱۵ میلیون تومان به مردم وام مسکن می‌داد و آن ۱۵ میلیون تومان حدود ۴۷ درصد از قیمت متوسط یک خانه بود. اما اکنون اگر ۱۶۰ میلیون تومان وام را تقسیم بر ۲۳ میلیون کنیم، می‌بینیم که فقط می‌توان ۶ تا ۷ متر آپارتمان خریداری کرد و تسهیلات آن‌طوری نیست که بتواند مردم را در امر خانه خریدن کمک کند. با این وضع چشم‌انداز بازار مسکن در نیمسال دوم را مانند ۶ ماه اول سال می‌دانم و رشد قیمت مسکن متناسب با تورم پیش خواهد رفت و جهش و رشد به‌طور سونامی نیز نخواهیم داشت.»

ضرورت اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: «برای کنترل قیمت مسکن در مرحله نخست باید تورم کنترل شود. ما باید به صورت کلان به این موضوع نگاه کنیم. در مرحله دوم باید تسهیلات بانکی و بعد تولید را افزایش دهیم و به مدیریت زمین هم توجه کنیم. اصلاح سیاست‌های پولی و بانکی و توجه به بافت‌های فرسوده نیز می‌تواند در ثبات و کنترل قیمت مسکن کمک‌کننده باشد.»

تأثیر مثبت تعیین سقف وام اجاره‌بها

عقبایی با تأکید بر اینکه این عوامل به تنهایی تحقق پیدا نمی‌کنند و عوامل به‌هم‌پیوسته‌ای هستند، یادآور شد: «درباره وضع اجاره نیز باید بگوییم یکی از شاخص‌های اصلی اجاره‌بها قیمت مسکن است، یعنی زمانی که قیمت مسکن افزایش پیدا می‌کند، مالکان نیز بر همان اساس اجاره‌بها را افزایش می‌دهند. از سوی دیگر تورم عمومی نیز در قیمت اجاره‌بها تأثیر دارد.» او افزود: «سیاست تعیین سقف اجاره‌بها در تهران و شهرستان‌ها و دادن تسهیلات به مستأجران که باید سرعت پرداخت آن را بیشتر کنند، از جمله مواردی است که تاحدی تلاطم موجود در بازار مسکن را گرفته و باعث آرامشی نسبی در بازار اجاره شده است. با توجه به اینکه عمده جابه‌جایی‌ها معمولا تا پایان شهریور انجام می‌شود و به دلیل شیوع کرونا بسیاری از مستأجران قراردادهای خود را تمدید کردند، فکر می‌کنم تا پایان سال نیز آرامشی نسبی را در بازار اجاره‌بها شاهد باشیم.

> سیاست تعیین سقف اجاره‌بها در تهران و شهرستان‌ها و دادن تسهیلات به مستأجران ازجمله مواردی است که تاحدی تلاطم موجود در بازار مسکن را گرفته و باعث آرامشی نسبی در بازار اجاره شده است.
> طبق آخرین اصلاحات، تمامی قراردادهای اجاره مسکن صادره از اول فروردین ۹۹ به بعد مشمول دریافت وام ودیعه مسکن می‌شوند؛ اتفاقی که می‌تواند گشایش بزرگی برای متقاضیان دریافت این تسهیلات باشد.

کدام قراردادهای اجاره مسکن مشمول وام ودیعه می‌شود؟

اعطای تسهیلات ودیعه مسکن اگرچه سرعت بیشتری گرفته است، اما متقاضیان همچنان با برخی مشکلات در دریافت این وام روبه‌رو هستند. سه ماه نخست امسال و با توجه به اینکه بازار اجاره‌بها تحت تأثیر قیمت مسکن است، در پی افزایش نرخ خرید و فروش مسکن، بازار اجاره مسکن نیز با افزایش مهار نشدنی روبه‌رو شد و مشکلات گسترده‌ای برای مستأجران ایجاد کرد. این در حالی بود که به دلیل شیوع ویروس کرونا بسیاری از خانواده‌ها امکان جابه‌جایی یا انتقال به مناطق ارزان‌تر یا حاشیه‌ای کلانشهرها را نداشتند؛ از همین رو بود که ستاد ملی مبارزه با کرونا برای کمک به مستأجران دو راه را پیش پای آنها نهاد؛ یکی اعطای تسهیلات ودیعه مسکن و دیگری تعیین سقف اجاره‌بها.

سرنوشت سیاست تعیین سقف برای اجاره‌بها

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد تمهیداتی که دولت در زمینه تعیین سقف اجاره‌بها اندیشید، چندان با موفقیت روبه‌رو نشد. با توجه به اینکه در تهران حداکثر سقف اجاره‌بها برای خانوارهایی که قرار به تمدید قرارداد اجاره آنها بود، ۲۵ درصد اعلام شد، بسیاری از خانواده‌ها می‌گویند در عمل امکان اجرای این مصوبه وجود نداشت و شوراهای حل اختلاف نیز درباره موجران و مستأجرانی که مراجعه می‌کردند، با سردرگمی مواجه بود و بعضا اقدام به صدور احکامی با برداشت‌های سلیقه‌ای از مصوبه ستاد کرونا کردند، چراکه در مصوبه ستاد ملی کرونا اگرچه سقف رقم اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی اجاره مسکن تعیین شده بود، اما تبصره‌ای درباره بدقول یا غیرمتعهد بودن مستأجران هم آمده است که سبب می‌شود برخی موجران از این تبصره سوءاستفاده کنند. از سوی دیگر، گزارش بانک مرکزی از وضع بازار مسکن در مرداد ماه هم نشان می‌دهد که اجاره‌بها در شهر تهران به‌طور متوسط ۲۷ درصد رشد داشته است؛ اتفاقی که اگرچه با رقم ۲۵ درصد مورد نظر ستاد ملی مبارزه با کرونا فاصله زیادی ندارد، اما به هر حال از آن به‌عنوان نوعی شکست در سیاست کنترل بازار اجاره مسکن از سوی دولت یاد می‌شود.

مصوبه اعطای وام ودیعه مسکن

دومین سیاستی که دولت و وزارت راه‌وشهرسازی با کمک مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا از آن بهره‌مند شد، طرح اعطای تسهیلات ودیعه مسکن بود که برای اجرا با مشکلات گسترده‌ای روبه‌رو شد. بر اساس اعلام رئیس جمهوری قرار بود از چهارم مرداد ماه با همکاری وزارت راه‌وشهرسازی و بانک مرکزی پرداخت این تسهیلات که در اواخر خرداد ماه تصویب شد و فرصت تیرماه امسال برای پرداخت این تسهیلات از دست رفت، به‌طور جدی آغاز شود.

ارقام جدید وام ودیعه مسکن و روش‌های بازپرداخت آن

بر اساس مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا وام ودیعه مسکن در سه رقم ۵۰ میلیون برای تهران، ۳۰ میلیون برای هفت کلانشهر و ۱۵ میلیون تومان برای سایر شهرها اعطا می‌شود.

همچنین در تفاهمی که وزارت راه‌وشهرسازی و بانک مرکزی داشتند، این وام در سه قالب به‌متقاضیان اعطا می‌شود:

۱. متقاضی می‌تواند اصل وام را در پایان سال به بانک بازگرداند و در طول یک سال در هر ماه ۵۴۲ هزار تومان برای وام ۵۰ میلیونی، ۳۲۵ هزار تومان برای وام ۳۰ میلیونی و ۱۶۲ هزار و ۵۰۰ تومان برای وام ۱۵ میلیون تومانی به‌عنوان نرخ سود آن به بانک بپردازد.

۲. دریافت‌کننده تسهیلات ۳۰ میلیون تومانی می‌تواند اصل و سود وام را به بانک با نرخ سود ۱۲ درصد در اقساط سی و شش ماهه به بانک برگرداند.

۳. دارنده تسهیلات وام ۵۰ میلیون تومانی ودیعه مسکن می‌تواند در قالب اقساط پنج ساله (شصت ماهه) با نرخ سود ۱۲ درصد اصل و سود وام را به بانک بازپس دهد و این ۵۰ میلیون تومان در پایان پنج سال برای مستأجر باقی می‌ماند.

زمان پرداخت وام ودیعه مسکن طولانی شد؟

با این حال مرداد ماه نیز با دست‌اندازهایی که شبکه بانکی پیش پای وزارت راه‌وشهرسازی و متقاضیان دریافت وام ودیعه مسکن قرار داد، این فرصت از دست رفت و پرداخت آن عملا از شهریور ماه آغاز شد. بر اساس اعلام وزیر راه‌وشهرسازی تا پایان ساعت اداری روز دوشنبه هفدهم شهریور تنها ۴ هزار نفر توانسته‌اند این تسهیلات را دریافت کنند؛ از سوی دیگر بانک مرکزی اواخر روز دوشنبه از تسریع در اعطای این تسهیلات خبر داد. به‌نظر می‌رسد مهم‌ترین گشایش قرار گرفته در مقابل مستأجران متقاضی دریافت تسهیلات ودیعه مسکن، تغییر زمان امضای قراردادهای اجاره مسکنِ مشمول این تسهیلات است.

گشایش وزارت راه درباره وام ودیعه

محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی پیش از این از تفاهم وزارت راه‌وشهرسازی و بانک مرکزی برای اعطای تسهیلات ودیعه مسکن به دارندگان قراردادهای اجاره مسکن از چهارم مرداد امسال به بعد خبر داده بود. اما پروانه اصلانی، مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه‌وشهرسازی اعلام کرد: «تمامی قراردادهای اجاره مسکن صادره از اول فروردین ۹۹ به بعد مشمول دریافت وام ودیعه مسکن می‌شوند؛ اتفاقی که می‌تواند گشایش بزرگی برای متقاضیان دریافت این تسهیلات باشد.»

تعداد ضامن‌ها و چک و سفته‌های وام ودیعه مسکن

اصلانی همچنین درباره وثایق و ضمانت‌های بانکی وام ودیعه مسکن اعلام کرد: «برای وام‌های ۱۵ و ۳۰ میلیون تومانی بدون ضامن و صرفا با چک و سفته و برای وام ۵۰ میلیون تومانی یک نفر ضامن دارای چک نیاز است؛ ولی نیازی به استعلام چک برگشتی برای ضامن نیست و اگر بانکی این کار را انجام دهد، تخلف کرده است. همچنین آن دسته از مشمولانی که تحت پوشش نهادهای حمایتی مانند کمیته امداد و بهزیستی هستند، نیازی به ارایه ضامن ندارند.»

مشکل جدید دریافت وام ودیعه مسکن

متقاضیان دریافت وام ودیعه مسکن به مانع مشاوران املاک‌ها برخورد کرده‌اند. یکی از شروط دریافت وام ودیعه این است که مستأجران حتما کد رهگیری داشته باشند. اما برخی از مشاوران املاک این کد رهگیری را برای مستأجران صادر نمی‌کنند. این تجربه برخی از متقاضیان کمک ودیعه مسکن است. اینکه آنها برای دریافت کد رهگیری به مشاور املاک مراجعه کرده‌اند، اما مشاور املاک به آنها کد رهگیری نداده است، چراکه می‌گوید چون آپارتمان دارای سند مادر یا قولنامه‌ای است، سامانه به مستأجران این قبیل خانه‌ها کد رهگیری نمی‌دهد. وزارت راه‌وشهرسازی می‌گوید پیگیری این مسأله در حوزه اختیارات و عملکرد این وزارتخانه نیست و به اتحادیه مشاوران املاک مربوط می‌شود. همچنین پیگیری‌ها نشان می‌دهد کد رهگیری برای تمام معاملات در بنگاه‌های املاک صادر می‌شود و ربطی به سند دار بودن یا بدون سند بودن ملک ندارد. فلسفه اصلی کد رهگیری برای جلوگیری از تخلف در فروش و حتی اجاره املاک فاقد سند است. مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این باره گفت: «قانون کد رهگیری می‌گوید هر قراردادی اعم از سند دار، بدون سند، وقف، هبه یا هر نوع دیگری باشد، باید کد رهگیری گرفته شود، چون این کد برای امنیت املاک و مستغلات و اقتصاد کشور است. به عبارتی مشاوران املاک موظف به صدور کد رهگیری‌اند.» به گفته قلی خسروی اگر مشاور املاکی این کد را به هر دلیلی برای مستأجران نگیرد، فرد باید به اتحادیه شکایت کند و اتحادیه پس از بررسی با فرد خاطی برخورد می‌کند. همچنین اگر مستأجری به علت تخلف مشاور املاک متحمل خسارت شود، مشاور املاک باید خسارات را جبران کند.»

نوبت دوم
فراخوان مناقصه عمومی
شماره مجوز: ۱۳۹۹.۳۰۷۴
شرکت ملی نفت ایران
شرکت ملی مناطق نفت خیز جنوب (سهامی خاص)

مناقصه عمومی یک مرحله ای شماره م م /۹۹/۰۱۳۸ مربوط به مرمت و بهسازی جاده و محل چاه ۱۹۳ مارون

الف- شرح مختصر خدمات: انجام عملیات تخریب، عملیات خاکی، عملیات بنایی با سنگ، اندود و بندکشی، قالب بندی و چوب بست، کارهای فولادی، بتن ریزی، زیر اساس اساس و بالاست، نصب علائم و تجهیزات ایمنی، مرمت محوطه چاه، مرمت سلر، مرمت گودال آبگل، مرمت گودال سوخت، احداث آبرو و پل بتنی در طول مسیر و جاده دسترسی مدنظر می باشد.
ب- محل اجرای خدمات و مدت انجام کار: محل اجرای خدمات در ۶۰ کیلومتری اهواز و مدت انجام آن ۲ ماه می باشد.
ج- برآورد کارفرما: برآورد کارفرما جهت انجام خدمات ۱۳/۳۸۰/۴۵۶/۰۵۹ ریال و تعدیل پذیر می باشد. د- شرایط مناقصه گران متقاضی: مناقصه گران دارای حداقل پایه ۵ گرایش راه و ترابری در تعیین برنده مناقصه و در شرایط برابر، اولویت با شرکت های بومی استانی می باشد. داشتن گواهینامه تایید صلاحیت ایمنی از اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی توانایی ارائه تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار به مبلغ ۶۶۹/۰۲۲/۸۰۳ ریال که بایستی به یکی از دو صورت زیر ارائه گردد:
الف: ارائه رسید وجه صادره از سوی حسابداری کارفرما مبنی بر واریز مبلغ فوق الذکر به شماره حساب IR ۹۴۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۱۱۱۶۰۴۰۲۲۰۶۷ نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران شعبه مرکزی جمهوری اسلامی ایران- اهواز کد ۰ حساب- به نام شرکت ملی مناطق نفتخیز جنوب ب: ارائه ضمانتنامه بانکی به میزان مبلغ فوق الذکر طبق فرم نمونه که ابتدا برای مدت (۹۰ روز) معتبر بوده و پس از آن نیز با اعلام کارفرما برای مدت (۹۰ روز) دیگر قابل تمدید باشد. همچنین بدینوسیله تاکید می گردد که قید شماره و عنوان مناقصه روی رسید وجه نقد و ضمانتنامه بانکی ضروری و الزامی است. توانایی ارائه ۵ درصد مبلغ پیمان (در صورت برنده شدن) به عنوان تضمین انجام تعهدات داشتن ظرفیت آزاد (تعدادی و ریالی) در رشته مربوطه و نیز معتبر بودن اسم شرکت در پایگاه ساجار به آدرس http://sajar.mporg.ir
هـ- محل و مهلت دریافت اسناد: از کلیه متقاضیان واجد شرایط دعوت به عمل می آید ظرف مهلت مقرر در این فراخوان، ضمن اعلام آمادگی به صورت کتبی جهت دریافت اسناد با ارائه اصل فیش بانکی و معرفی نامه کتبی معتبر در یکی از روزهای اداری به یکی از آدرس های ذیل الذکر مراجعه نمایند تا ارزیابی های لازم وفق آیین نامه اجرایی بند ج ماده ۱۲ قانون برگزاری مناقصات (ارزیابی ساده) به عمل آید. ۱- مهلت دریافت اسناد: از تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ لغایت ۱۳۹۹/۰۶/۲۶
۲- محل دریافت اسناد: واقع در اهواز، کوی فدائیان اسلام، خیابان پارک ۴ (روبه روی امور مسافرت)، مجتمع اداری امور حقوقی و قراردادها، اتاق کنترل و توزیع اسناد قراردادها (اتاق شماره ۱ و یا تهران، میدان آرژانتین، ابتدای خیابان بیهقی، پلاک ۲۸، ساختمان مرکزی یازدهم، شرکت ملی نفت ایران، طبقه دوم، دفتر هماهنگی امور حقوقی و قراردادهای مناطق نفتخیز جنوب
۳- مبلغ خرید اسناد و شماره حساب: واریز مبلغ ۲/۳۸۰/۰۰۰ ریال به حساب شماره IR ۹۴۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۱۱۱۶۰۴۰۲۲۰۶۷ نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران شعبه مرکزی جمهوری اسلامی ایران- اهواز کد ۰ و ارائه فیش مربوطه به امور حقوقی و قراردادهای شرکت ملی مناطق نفتخیز جنوب
و- محل، زمان تحویل و گشایش پیشنهادها: متقاضیان مکلفند پیشنهادات خود را حداکثر تا ساعت ۱۴:۰۰ روز شنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۲ به دفتر کمیسیون مناقصات در اهواز، کوی فدائیان اسلام مجتمع شهید تندگویان واقع در روبروی بلوک ۲- ساختمان سابق طرح های راه و ساختمان، تسلیم نمایند. ضمنا پیشنهادات در ساعت ۰۸:۳۰ روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۳ گشایش و قرائت خواهد شد و حضور نماینده مناقصه گران با معرفی نامه و کارت شناسایی معتبر بلامانع است. همزمان ارائه معرفی نامه و کارت ملی برای متقاضیان شرکت در مناقصه و نمایندگان شرکتها در همه مراحل لازم و ضروری می باشد.
تذکر: حسب مورد ارائه یک نسخه از اساسنامه، شرکتنامه و آگهی تاسیس و آخرین تغییرات ثبتی الزامی است.
روابط عمومی شرکت ملی مناطق نفتخیز جنوب
WWW.SHANA.IR WWW.IETS.MPORG.IR WWW.NISOC.IR