

پنجره ایرانیان: به گفته بسیاری از تحلیلگران سال ۹۶ می‌تواند سال خروج بخش مسکن از رکود باشد رکودی که چندین سالی است گریبان‌گیر بازار مسکن شده است. برخی از کارشناسان پیش‌بینی می‌کنند با سیاست‌هایی که در این دو ساله در حوزه تسهیلات دهی خرید مسکن و حوزه ساخت‌وساز اتفاق افتاده است تأثیراتش کم‌کم بروز کند و از نیمه دوم سال رونق در این بازار رخ دهد و به تدریج نیز استان‌های کشور از آن متاثر شوند؛ اما با وجود این پیش‌بینی‌ها صاحبان بنگاه‌های املاکی در استان‌های مختلف با توجه به رکودی که در این چند سال تجربه کردند زیاد به رونق معاملات در سال ۹۶ خوش‌بین نیستند.

عبدی از املاک فعال منطقه شهر مشهد می‌گوید: متأسفانه به دلیل پایین بودن قدرت خرید مردم خرید ملک بسیار کم است و سال ۹۵ نیز وضعیت معاملات در حالت رکودی به سر برد و گمان نمی‌کنم در سال ۹۶ نیز اتفاق خاصی در این حوزه رخ دهد. با توجه به انتخابات نیز در صورت تغییر رییس جمهور معلوم نیست چه سیاستی در حوزه مسکن اتخاذ شود و ممکن است شرایط بدتر شود اما اگر دوباره آقای روحانی رای بیاورد همین رویه ادامه خواهد داشت و البته نرخ تورم با ثبات خواهد بود. وی می‌افزاید: در سال‌های اخیر به دلیل رکود بخش مسکن قیمت مسکن به نصف کاهش یافته است و خانه‌ای که متری ۸-۷ میلیون تومان قیمت داشت، هم‌اینک قیمتش متری به ۴ تا ۴.۵ میلیون تومان رسیده است اما باین‌وجود خریداری هنوز نیست و حتی دیده می‌شود خانه‌ای را که یک سال است برای فروش سپرده‌اند خریداری ندارد.

وی منطقه حکیم نظامی، ناصر خسرو، گلشن، هنرستان و سجاد را از جمله مناطق گران‌قیمت ذکر می‌کند و ادامه می‌دهد: در این مناطق زمین متری حدود ۶ تا ۷ میلیون تومان قیمت دارد که البته قبل از وضعیت رکودی قیمت آن‌ها تا ۱۲ میلیون تومان هم می‌رسید. به گفته وی در حال حاضر در مناطق گران‌قیمت شهر مشهد خانه‌هایی که خیلی لاکچری باشند متری ۸ تا ۹ میلیون تومان نیز قیمت دارند.

اوضاع مسکن در استان‌های کشور؛

## نظر صاحبان بنگاه‌های املاک درباره رکود مسکن



پروانه پایان کار نبود.

وی در مورد مناطق گران شهر زاهدان می‌گوید: یکی از مناطقی که در زاهدان اسم در کرده است خیابان دانشگاه است زمانی در این منطقه استادان دانشگاه سکونت داشتند و متراژ خانه‌ها ۲۵۰ - ۳۰۰ متری است اما متأسفانه امروز از افراد خلاف کار هم در این منطقه ساکن هستند.

همچنین منطقه بزرگمهر و زیباشهر نیز از مناطق خوب زاهدان است متری ۲ تا ۲.۵ میلیون تومان است و ارزان‌ترین منطقه بابایان و مناطق دورافتاده‌تر هست که متری ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان قیمت دارد.

علی جان دستوریان از املاکی‌های شهرستان کهگیلویه نیز می‌گوید: خریدوفروش فعلا در این منطقه راکد است اما برای اجاره و رهن بیشتر تقاضا وجود دارد، اما فکر می‌کنیم از ماه‌های ۳ و ۴ وضعیت معاملات بهتر شود. به نظرم همه چیز به نقدینگی بستگی دارد اگر به این سمت هدایت شود می‌تواند در این حوزه رونق ایجاد کند.

وی درباره تاثیر گذار بودن وام‌های خرید صندوق یکم در ایجاد رونق بازار مسکن می‌گوید: در شهرهای کوچک برای خرید خانه ۷۰ تا ۸۰ میلیون تومان وام می‌دهند که رقم مناسبی است اما مشکل در بخش وثیقه‌های بانکی و توانایی پرداخت اقساط آن است. دستوریان می‌گوید: در حال حاضر خیلی از مراجعان خرید خانه کسانی هستند که موفق به دریافت این وام شده‌اند.

وی ارزان‌ترین منطقه کهگیلویه را گلزار ذکر کرد و گفت قیمت خانه در این منطقه ۲۵۰ تا ۳۰۰ هزار تومان است و گران‌ترین قیمت مربوط به کوی آزادگان است که متری ۱.۵۰۰ میلیون تا ۱.۷۰۰ میلیون تومان فروخته می‌شود که البته با توجه به سال ساخت و استحکام آن، خانه‌ها قیمت‌های متفاوتی دارند و متراژ خانه‌ها در این شهر از ۱۱۰ تا ۵۰۰ متر است.

مهدی مشایخ از املاک نوشهر مازندران نیز می‌گوید: بازار معاملات هنوز رونق نیافته و اگر امسال هم این وضعیت ادامه یابد مجبورم بنگاه ملکی خود را تعطیل کنم. وی می‌افزاید: یکی از مشکلات املاکی‌ها مالیات بر ارزش افزوده است به خصوص در شهرستان‌ها؛ چون اینجا مانند تهران نیست که پول املاکی را یکجا بپردازند. مردم گاهی خرد خرد پول معامله را می‌دهند اما دارایی مالیات ارزش افزوده را یکجا مطالبه می‌کند. در سال گذشته ۳-۴ میلیون بیشتر کار نکرده‌ایم و این نشان‌دهنده رکود در این بخش است.

به گفته وی در مناطق تجاری قیمت ملک متری به ۵ تا ۷ میلیون تومان هم می‌رسد اما در مناطق مسکونی قیمت بیشتر از ۳.۵ میلیون تومان نیست و ارزان‌ترین زمین در منطقه نوشهر متری بین ۱۰۰ تا ۲۵۰ هزار تومان است.

وی منطقه قاسم‌آباد و الهیه را از مناطق ارزان مشهد ذکر می‌کند و می‌گوید: قیمت خانه در این مناطق حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان است.

علی راستجو صاحب یکی از املاکی‌های واقع شده در خیابان ولیعصر شهر تبریز نیز به جام جم آنلاین می‌گوید: سال گذشته بازار معاملات املاک رونقی نداشته است و هنوز هم بازار در رکود کامل به سر می‌برد و اتفاقی در بازار خریدوفروش نیفتاده است. وی البته به این نکته اشاره می‌کند که آدم‌های پولدار زیادی در تبریز هستند اما ترجیح می‌دهند پول خود را در بانک گذاشته و از سود بانکی آن برخوردار شوند تا اینکه اقدام به خرید خانه کنند.

اما راستجو به رونق در این بازار امیدوار است و حدس می‌زند که از نیمه دوم امسال وضعیت مسکن بهتر شده و می‌توان تا حدودی شاهد رونق در این بازار بود.

به گفته وی مسکن در شهر تبریز از متری یک میلیون تومان تا حداکثر ۱۰ میلیون تومان فروخته می‌شود و گران‌ترین مناطق تبریز منطقه ایل گلی و ولیعصر است؛ و رهن و اجاره یک خانه ۷۰ - ۸۰ متری در شهر تبریز به‌طور متوسط ۱۰ میلیون رهن و ۷۰۰ هزار تومان اجاره است البته قیمت رهن و اجاره در مناطق مختل شهر متفاوت است.

محمدحسن نیک‌خواه صاحب یکی از املاکی‌ها شهر زاهدان که یک بازنشسته است به جام جم آنلاین می‌گوید: برای آنکه بیکار نمانم یک دفتر املاک اجاره کرده‌ام اما متأسفانه در سال گذشته فقط ۲۰۰ هزار تومان درآمد داشته‌ام و در ماه نخست امسال نیز یک معامله هم انجام نشده است و کرایه و هزینه‌های بنگاه را از جیب داده‌ام.

مالیات بر ارزش افزوده یکی از مشکلات ماست و وقتی قراردادی نوشته شود مردم سر کمیسیون آن دعوا می‌کنند و می‌توان گفت درآمد ۵-۶ سال گذشته در حد صفر بوده است و فقط برای اینکه جایی برای فعالیت داشته باشیم و در خانه نشینیم به کار ادامه می‌دهم. متأسفانه باوجود چنین رکودی سازمان مالیاتی نیز شمشیر را از رو بسته است و به این موضوع توجه نمی‌کند که باید درآمد باشد تا مالیاتی از آن گرفته شود، ما اگر قراردادی ببندیم به‌صورت مکانیزه ثبت می‌شود و نیازی نیست که ما را این قدر اذیت کنند.

املاکی آقای نیک‌خواه در منطقه علیشاه زاهدان واقع شده است و به گفته خودش باوجودی که یکی از مناطق قدیمی شهر زاهدان است اما ساخت‌وساز در آن کم است، به گفته وی برای ساخت‌وساز در این منطقه شهرداری پایان کار می‌خواهد این در حالی است که در قبل از انقلاب

