



ایران یکی از اقتصادهای بزرگ دنیاست

مدیر مرکز تجارت بین الملل، ایران را یکی از اقتصادهای بزرگ دنیا خواند که به رغم تحریم‌ها و چالش‌های موجود، با بهره‌گیری از توان داخلی موفق شده در زمینه اقتصادی پیشرفت کند. پلما کاک همیلتون عنوان کرد: ایران از پایه‌های مناسبی در زمینه کشاورزی، صنعت، خدمات و همچنین جمعیت باسواد، ماهر و جوان و اقتصادی دست نخورده برخوردار است. مدیرعامل مرکز تجارت بین الملل تصریح کرد: ایران همچنین باید ظرفیت‌های تجاری جدیدی را برای شکوفایی اقتصادش شناسایی کند.

«وطن امروز» از صعود ادامه‌دار قیمت مسکن در تهران گزارش می‌دهد

کابوس چهاردیواری

کاهش ۷۰ درصدی معاملات و رشد ۹۷/۲ درصدی قیمت و ۳۱ درصدی سهم واحدهای قدیمی‌ساز به نوساز از معاملات نسبت به سال گذشته بیانگر آشفتگی جدی بازار مسکن است

طبق گزارش بانک مرکزی، میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به ۲۸ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان رسید

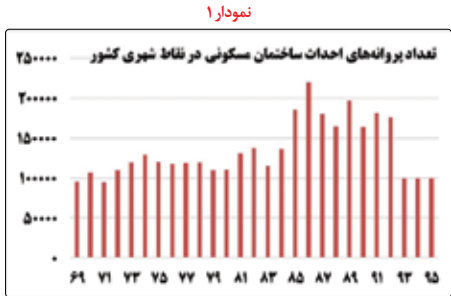
کارشناسان بخش مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» عقب‌ماندگی ۷ ساله عرضه از تقاضا را اصلی‌ترین دلیل افزایش قیمت مسکن دانستند



گروه اقتصادی: بانک مرکزی بتازگی گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه سال جاری را منتشر کرد. بر اساس گزارش بانک مرکزی، میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در بهمن‌ماه سال جاری به ۲۸/۴ میلیون تومان رسید که نسبت به ماه قبل ۳۷/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۷/۲ درصد افزایش را نشان می‌دهد. همچنین تعداد معاملات واحدهای مسکونی در ماه گذشته معادل ۳ هزار و ۹۱۷ فقره بود که نسبت به ماه قبل ۱۱/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۰/۵ درصد کاهش را نشان می‌دهد. نکته دیگر در گزارش بانک مرکزی، رشد سهم واحدهای قدیمی‌ساز و کاهش سهم واحدهای نوساز در معاملات واحدهای مسکونی است. بر این اساس سهم واحدهای قدیمی‌ساز در معاملات با رشد ۳۱ درصدی از ۹/۶ به ۱۲/۶ درصد رسیده است. تداوم رشد قیمت‌ها، افت شدید تعداد معاملات و رشد سهم واحدهای قدیمی‌ساز، بن‌بست مردم در تهیه مسکن را به وضوح نشان می‌دهد. افت شدید تعداد معاملات مسکن و رشد سهم واحدهای قدیمی‌ساز، عکس‌العمل مردم به رشد شدید قیمت‌ها طی یک سال اخیر بوده است. کاهش ۷۰ درصدی تعداد معاملات واحدهای مسکونی نسبت به ماه مشابه سال گذشته هم نشان می‌دهد بخش زیادی از مردم اساساً قادر به خرید واحد مسکونی نیستند. تقریباً تمام شاخص‌های بازار مسکن، از بحرانی جدی در این حوزه خبر می‌دهد؛ بحرانی که گویا همچنان در حال عمیق‌تر شدن است و دولت هم برنامه خاصی برای مدیریت آن ندارد. ریشه‌یابی دلایل رسیدن کشور به بحران کنونی بازار مسکن نشان می‌دهد دولت در بحران کنونی نقش عمده‌ای داشته است. بی‌توجهی به اهرم‌های مالیاتی برای تبدیل زمین و مسکن به کالایی مصرفی نه سرمایه‌ای و همچنین بی‌برنامگی برای حل مسأله شکست بازار مسکن بویژه از طریق رونق‌بخشی به عرضه مسکن، ۲ مورد از مهم‌ترین دلایل بحران کنونی بازار مسکن است.

■ شکست بازار و دولت نظاره‌گر

دولت روحانی در حالی از روزهای آغازین به انتقاد از پروژه مسکن مهر پرداخت که خود تا سال ۹۸ هیچ طرح خاصی برای مدیریت بازار مسکن نداشت. در حالی که روند رشد جمعیت، رونق‌بخشی به ساخت و عرضه هر چه بیشتر مسکن را ضروری کرده، دولت روحانی به جای توجه به تقویت سمت عرضه در این بازار، بخش عظیمی از توان خود را صرف تبلیغات منفی علیه پروژه مسکن مهر کرد. انتقادهای دولتمردان از طرح مسکن مهر در حالی بود که آنها تقریباً هیچ طرحی برای تامین مسکن مردم ارائه و اجرا نکردند. تنها طرحی که دولت تا سال ۹۸ اجرا کرد، اعطای وام مسکن یکم بود که اقساط این وام چنان سنگین بود که در نهایت با استقبال اندکی مواجه شد. این سیاست پس از حرکت بخش مسکن به سمت رکود در دولت روحانی آغاز شد. اعطای وام خرید مسکن به مردم با توجیه «تحریک تقاضا» در حالی بود که مسأله رکود بخش مسکن تنها در تقاضا خلاصه نمی‌شد. افت شدید عرضه مسکن در دولت روحانی که بخش عظیمی از آن ناشی از تعطیل شدن پروژه مسکن مهر بود، شوک منفی بزرگی به سمت عرضه مسکن در کشور وارد کرد. از آنجا که پروژه مسکن مهر، طرحی برای تامین مسکن افشار متوسط و کم‌درآمد بود، بی‌مهری دولت به



این طرح باعث تشدید فشار بر این قشر و تبدیل شدن مسکن به آرزویی دست‌نیافتنی برای آنان شد. آمارهای مرکز آمار ایران نشان می‌دهد صدور پروانه‌های ساخت در دولت روحانی به کمتر از نصف این میزان در دولت قبل کاهش یافت. (نمودار ۱) همین شوک منفی شدید به طرف عرضه، یکی از مهم‌ترین عوامل انفجار قیمتی در بازار مسکن شد.

■ زمین و مسکن: سرمایه‌ای تر از طلا

یکی از عواملی که طی دهه‌های گذشته باعث رشد افسارگسیخته قیمت زمین و مسکن شده، سرمایه‌ای بودن این کالا است. در کشورهای بزرگ اقتصادی برای جلوگیری از تبدیل زمین و مسکن به کالایی سرمایه‌ای و در نتیجه ممانعت از ورود تقاضاهای سرمایه‌ای، برخی پایه‌های مالیاتی با هدف ایجاد استهلاک مالی بر این درایی‌ها برقرار می‌شود. از

جمله مهم‌ترین مصادیق این پایه‌های مالیاتی، مالیات بر زمین، مالیات بر معاملات مکرر، مالیات بر املاک لوکس و مالیات بر خانه‌های خالی است. به عنوان مثال دریافت مالیات بر زمین (جز زمین کشاورزی) باعث جلوگیری از ورود سرمایه‌گذاران به بازار زمین و مسکن شده و در نتیجه از رشد قیمت مسکن بویژه در شوک‌های تورمی جلوگیری می‌کند. با این حال دولت طی ۷ سال و نیم گذشته هیچ اقدامی برای تدوین و ارائه یک بسته مالیاتی با هدف تنظیم بازار مسکن نکرده. همین اهمال دولت باعث شد تقاضای سرمایه‌ای طی ۲ سال اخیر، تقاضای مسکن را چندین برابر کرده و همین تشدید فشار تقاضا باعث رشد پرشتاب قیمت مسکن شود؛ رشد قیمتی که تهیه سرپناه - چه از نوع ملکی و چه حتی از نوع استیجاری - را برای میلیون‌ها نفر از مردم عملاً غیرممکن کرده است.

کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» عنوان کرد

سرمایه‌ای شدن مسکن عامل افزایش قیمت



مدیر سابق گروه سیاست‌گذاری مسکن دانشگاه علم و صنعت با اشاره به آینده مسکن در کشور گفت: در چند سال اخیر بازار مسکن تحت تاثیر بازارهای سرمایه‌ای مثل بازار ارز و سکه بوده است. در گذشته هم این وابستگی وجود داشته اما شدت تاثیرش، کمتر از چند سال اخیر بوده است. فرهاد بیضایی افزود: همبستگی در بازارهای ارز، سکه و مسکن در سال‌های قبل خیلی کم بود اما هم‌اکنون این همبستگی افزایش یافته است. وی تصریح کرد: یکی از دلایل افزایش قیمت بازار مسکن در چند سال اخیر همبستگی زیاد قیمت مسکن با بازار سرمایه است. این کارشناس حوزه مسکن ادامه داد: به غیر از همبستگی قیمت مسکن با دیگر بازارها، عامل دیگر افزایش قیمت مسکن عقب‌افتادگی در تولید مسکن نسبت به افزایش متقاضیان آن است. به نظر می‌رسد نخستین گام برای مدیریت این موضوع سیاست‌گذاری درست برای تولید مسکن است که باید توسط دولت‌ها انجام شود. بیضایی اظهار داشت: اگر بخواهیم درست به موضوع نگاه کنیم، دلیل سرمایه‌ای شدن مسکن همین موضوع عقب‌ماندگی عرضه از تقاضای این بازار است. مسلماً اگر به دنبال راه‌حل هستیم باید میزان تولید مسکن را افزایش دهیم. وی

رئیس اتحادیه مشاوران املاک در گفت‌وگو با «وطن امروز»:

تاثیر صدر در صدی طرح‌های مجلس بر کاهش قیمت مسکن



رئیس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به رشد قیمت مسکن در یک سال اخیر گفت: رشد قیمت در بازار مسکن قابل پیش‌بینی نیست. همان‌طور که کسی نمی‌تواند طول عمر انسان را پیش‌بینی کند، انتهای رشد قیمت در بازار مسکن را هم کسی نمی‌تواند پیش‌بینی کند. مصطفی قلی‌خسروی درباره رشد افسارگسیخته قیمت مسکن در یک سال اخیر اظهار داشت: مسلماً سال جاری شاهد رشد قیمت بودیم اما آمارهایی که توسط بانک مرکزی اعلام می‌شود به عینده من بزرگ‌نمایی است و روند رشد قیمت مسکن یک فرآیند طبیعی را طی کرده است.

قلی‌خسروی با اشاره به طرح‌های مجلس برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی و اخذ مالیات از خانه‌های خالی اظهار داشت: این طرح‌ها صد درصد تاثیر مثبتی خواهند داد. وی ادامه داد: مالیات از خانه‌های لوکس و خالی طرح خوبی بود که در کاهش قیمت مسکن موثر بوده است.

وی در پاسخ به این سوال که برخی فعالان بازار مسکن معتقدند قیمت مسکن اشباع شده و بیش از این نمی‌توان انتظار افزایش قیمت داشت، اظهار داشت: این ادعا زمانی درست است که جمعیت کشور افزایش نداشته باشد. هم‌اکنون جمعیت کشور نسبت به ۲۰ سال قبل افزایش داشته است اما ساخت مسکن با افزایش جمعیت هم‌خوانی ندارد. این یک اصل اقتصادی است که عرضه و تقاضا برای ثبات قیمت باید با یکدیگر همخوانی داشته باشند. در این شرایط است که می‌توان انتظار کاهشی شدن یا ثبات را از بازار داشت.

خسروی ادامه داد: پس با این افزایش جمعیت امکان اشباع در بازار مسکن وجود ندارد. وی با تاکید بر عقب‌ماندگی تولید مسکن اظهار داشت: هم‌اکنون عرضه و تقاضا در بازار مسکن متناسب نیست. اگر تناسب در بازار مسکن وجود داشت، کاهش قیمت زیادی در مسکن داشتیم.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک ادامه داد: در چند دهه اخیر متقاضی مسکن زیاد و عرضه آن کم شده است. وی با اشاره به قانون اساسی گفت: دولت موظف است زمینه‌ساز شدن افراد جامعه را فراهم کند. دولت برای عمل به این وظیفه خود باید سالی یک میلیون و ۵۰۰ خانگی ساخت که این اتفاق حداقل در سال‌های اخیر رخ نداده است.

خسروی ادامه داد: حداقل به اندازه ۷ سال در ساخت مسکن عقب هستیم. دولت ۷ سال مدام وعده ساخت مسکن داد اما در عمل هیچ خانگی ساخته نشد. وی با اشاره به بحران فعلی بازار مسکن گفت: این بحران نتیجه کار کم‌کاری دولت در بخش مسکن است. دولت در ۷ سال گذشته وعده ساخت مسکن اجتماعی داد و مردم را منتظر نگه داشت. مردم چشم انتظار ساخت مسکن بودند اما وعده‌ها پوچ بود.

وی در پایان افزود: ۱۸۴ شغل وابسته به مسکن است. دولت اگر دنبال بهبود در اقتصاد کشور است، باید ابتدا بازار مسکن را بهبود بخشد. وقتی مسکن ساخته نمی‌شود، همه اصناف دچار مشکل می‌شوند. رونق در بازار مسکن تاثیر مستقیم بر سایر حوزه‌ها دارد.

که در سالنامه سجام ثبت‌نام نکرده‌اند، قادر به حضور در این مجامع استانی نیستند، یعنی از ۳۰ میلیون نفر، تنها ۵۵ درصد توسط سامانه سجام احراز هویت شده‌اند و ۴۵ درصد باقی‌نوز هویت‌شان مشخص نیست. رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: بر این اساس این کمیسیون طی نشست ویژه خود تصمیم گرفت با حضور وزیر اقتصاد نشست فوق‌العاده‌ای را برگزار و رویکرد دولتی شدن سهام عدالت، اقدامات شورای عالی بورس و ابلاغیه سازمان بورس برای برگزاری انتخابات تعیین اعضای هیأت‌مدیره شرکت‌های استانی سهام عدالت را به صورت جدی بررسی و پیگیری کند. رسانه‌ها به هیچ‌عنوان درباره انتخابات مجامع استانی اطلاع‌رسانی انجام ندادند، در صورتی که این رویداد بزرگ‌ترین انتخابات برای تعیین تکلیف سهام عدالت حدود ۵۰ میلیون نفر از جمعیت ایران است.

اخبار

روغن خام موجود در گمرکات به اندازه نیاز ۴ ماه کشور است



دبیر ستاد تنظیم بازار با تاکید بر اینکه هیچ مشکلی در تامین روغن مورد نیاز کشور وجود ندارد، گفت: روغن خام موجود در گمرکات کشور به اندازه تامین در تامین روغن خام مورد نیاز واحدهای تولیدی، هیچ مشکلی وجود ندارد، گفت: روغن خام موجود در گمرکات کشور به اندازه مصرف ۴ ماه کشور است. وی افزود: روغن خام موجود در گمرکات بالغ بر ۴۵۰ هزار تن است که به اندازه مصرف ۴ ماه کشور است. قبادی افزود: در سال‌های گذشته کارخانجات روغن در ایام نوروز حدود ۱۵ روز تعطیلی داشتند که امسال مقرر شد تعطیلی کارخانه‌ها حداکثر به ۳ روز کاهش یابد و کارخانجات برای تامین نیاز روغن با ۲ شیفت کار کنند تا کسری روغن در بازار جبران شود. قبادی با بیان این مطلب درباره تامین میوه شب عید نیز افزود: حدود ۲۰ استان میوه خود را از انبارهای شمال و غرب کشور به استان‌های متبوع خود برده‌اند و اگر تمام این میوه‌ها جابه‌جا شود، از ۲۲ اسفندماه توزیع میوه شروع خواهد شد. وی اضافه کرد: قیمت میوه در همان ایام نیز تعیین خواهد شد که یقیناً کمتر از قیمت فعلی بازار خواهد بود. معاون بازرگانی داخلی وزارت صمت تصریح کرد: قیمت هر کیلوگرم سیب در میدان بهمن تهران تقریباً ۷ تا ۹ هزار تومان و در میادین میوه و ترهبار کمتر از ۱۰ هزار تومان است. سیب قرمز و سیب زرد هم حدود ۱۱ هزار تومان به فروش می‌رسد. البته هزینه‌های تولید نیز بالاست و سیب کمتر از این مقدار برای باغدار صرفه اقتصادی ندارد. قبادی گفت: سال ۹۸ نسبت به ۹۷ حدود ۷۰ درصد و امسال به نسبت سال ۹۸ حدود ۳۰ درصد رشد صادرات در میوه داشتیم و باید توجه داشت که سرکوب قیمت از طرفی سبب به مخاطره افتادن تولید و متعاقب آن صادرات می‌شود. وی درباره مسوز نیز بیان کرد: مقداری افزایش قیمت موز را در هفته گذشته شاهد بودیم که با واردات، تغییر قیمت را جبران می‌کنیم و قیمت موز در هفته‌های آتی به تعادل می‌رسد.

در بازسازی مناطق آسیب‌دیده کاری کارستان انجام شد



معاون اول رئیس‌جمهور، عصر دیروز در آیین تجلیل از عملکرد شکیبک بانکی کشور در طرح ویژه بهسازی و بازسازی مناطق سانحه‌دیده با اشاره به بازدیدهای خود از مناطق زلزله‌زده اظهار داشت: در این بازدیدها شاهد آن بودم که واحدهای مسکونی مقاوم‌سازی‌شده در زلزله‌های بعدی آسیب ندیده بودند، چرا که از مصالح ساختمانی استاندارد و طراحی و نقشه مناسب برای مقاوم‌سازی و ساخت آنها استفاده شده بود که در نتیجه اجرای این طرح‌ها، از جان و مال مردم در زلزله‌های بعدی حفاظت شده بود.

اسحاق جهانگیری با تاکید بر اینکه در زمینه بازسازی مناطق آسیب‌دیده کاری کارستان در کشور انجام شده است، تصریح کرد: یکی از ظلم‌ها به مدیریت کشور این است که نمی‌گذارند ارزش کارهای بزرگ انجام شده به اطلاع مردم رسانده شود. در زلزله آبان سال ۱۳۹۸ در کرمانشاه تعداد زیادی شهر و روستا تحت تأثیر این زلزله قرار گرفت و حدود ۱۴۰ هزار واحد مسکونی با آسیب دید یا به طور کامل تخریب شد که ظرف ۲ سال با کمک خود مردم، دولت، اعتبارات نظام بانکی و نظام اجرایی طراحی شده، این واحدها بازسازی شدند.

امکان دریافت وام بانکی برای همه صاحبان سهام فراهم شد

مدیرعامل سمات گفت: امکان وثیقه قرار دادن سهام جهت دریافت تسهیلات برای همه سهامداران فراهم شد.

حسین فهیمی افزود: پیش از این تنها برای مشمولان سهام عدالت مجوز استفاده از امکان توثیق مکانیزه سهام جهت دریافت کارت اعتباری و تسهیلات بانکی داده شده بود که بتازگی هیات‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز استفاده از این امکان را برای سایر سهامداران صادر کرد.

این مسیر تنها متعلق به شماست. اینترنتی "کاملاً" اختصاصی برای کسب‌وکار شما

رسپینا

بزرگ‌ترین ارائه‌دهنده پهنای باند اختصاصی به سازمان‌ها در ایران

www.respina.net

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۰۰۰۰

شرکت خادمداری رسپینا (سهامی خاص) - شماره ثبت ۱۳۷۱۱ دارای یو.اف.سی. به شماره ۱۸-۲۴۱۱ از میان بزرگ‌ترین و باکیفیت‌ترین

@respinaofficial