اولین روزنامه سهامداری ایران (خبرنگاران و کارکنان)

صمت
صنعت معدن تجارت

شنبه
• ۲۲ شهریور ۱۳۹۹
• ۲۳ محرم ۱۴۴۲
• ۱۲ سپتامبر ۲۰۲۰

• سال سی‌ویکم دوره جدید شماره ۱۶۰۸ • پیاپی ۲۹۲۶ • ۱۶ صفحه • قیمت: ۲۰۰۰ تومان
www.smtnews.ir - http://Telegram.me/smtnews

بررسی وضعیت مسکن و بورس در مجلس

رئیس مجلس شورای اسلامی گفت: مجلس شورای اسلامی یکشنبه هفته جاری در جلسه غیرعلنی وضعیت بازار مسکن، ارز و بورس را مورد بررسی قرار می‌دهد. این اظهارات محمدباقر قالیباف به‌دنبال تذکر یکی از نمایندگان مجلس درباره وضعیت بازار عنوان شد. یک عضو هیات رئیسه مجلس شورای اسلامی با انتقاد از افزایش قیمت مسکن و خودرو گفت: قیمت خودرو پرواز کرده و به عرش رسیده و در این شرایط آقایان تنها تماشاچی هستند. به گزارش ایسنا، علیرضا سلیمی در جریان بررسی ایرادات شورای نگهبان به طرح مالیات بر خانه‌های خالی با استناد به اصول ۳۱ و ۲۲ قانون اساسی در اخطاری اظهار کرد: مجلس شورای اسلامی با هدف افزایش عرضه مسکن و به‌دنبال آن کاهش قیمت، طرح مالیات بر خانه‌های خالی را تصویب کرد که شورای نگهبان به آن ایراد گرفته و ما در حال بررسی ایرادات هستیم، اما در همین فاصله دولت بازار مسکن را رها کرده، به‌طوری که قیمت مسکن در یک ماه ۷ درصد افزایش یافت.

سرمقاله



وضعیت عجیب و غریب مدیریت وطنی و نیاز به واردات مدیر ۲

گفت وگو



قفل روی قفل بازار مسکن ۱۴

یادداشت‌های امروز



نابسامانی پارکینگ‌سازی ۳



نگاه سرمایه‌ای زمینه‌ساز رشد قیمت‌ها ۶



باید رشد نرخ نقدینگی را کنترل کنیم ۷



۵ متر خانه در ازای وام مسکن ۱۴

پرونده

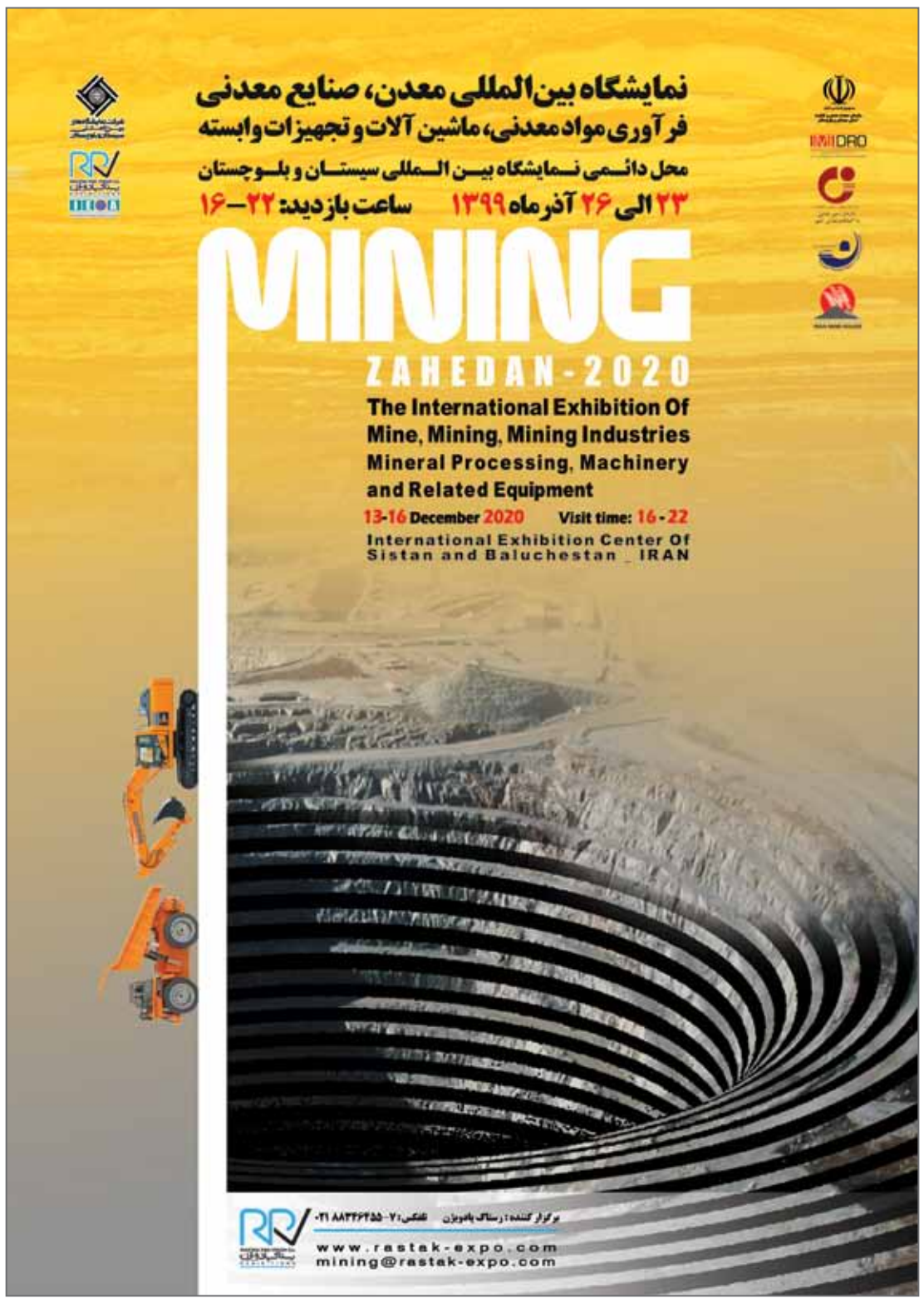
قیمت‌های مصنوعی مسکن



بازار داغ خرید و فروش پارکینگ ۳
اتهام به سیمان از ناآگاهی است ۶
انگشت اتهام به‌سوی دولت است ۷
چند می گیری واسطه باشی؟! ۸
سود «بزخری» به جیب چه کسی می‌رود؟ ۹
حباب نرخ مسکن متاثر از فولاد نیست ۱۱
بار سنگین مسکن بر دوش سنگ‌های ساختمانی ۱۲
یک بازار و هزار تردید ۱۵
پنت‌هاوس‌ها و مشتریان خاص انگشت‌شمار ۱۶

طرح: حسین علیزاده





قیمت‌های افسار گسیخته

سر مقاله

وضعیت عجیب و غریب مدیریت وطنی و نیاز به واردات مدیر



ناصر بزرگمهر / مدیر مسئول
management@smtnews.ir
به نام او که هر چه بخواهد همان می‌شود

روزی آقای مهندس نعمت‌زاده در دوران وزارت صنعت، معدن و تجارت در جلسه‌ای درباره مشکلات حوزه خودرو کشور گفت در صورت لزوم بهتر است مدیر وارد کنیم.

عده‌ای به این حرف خندیدند، عده‌ای فحش دادند، عده‌ای تمسخر کردند، عده‌ای مدح گفتند، عده‌ای او را به استیضاح تهدید کردند و عده‌ای هم بر اسب مراد قدرت نشستند و تاختند و مدیریت کوتوله‌ها راه خود را ادامه داد.

به اعتقاد من و بسیاری از افراد در مسئولیت‌های مختلف، حتی یکی دو رئیس‌جمهوری، بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین مشکل کشور، موضوع مدیریت است. مدیریت مهم‌ترین تکه گمشده پازل همه دردهای سرزمین ماست. برای اینکه مدیریت توانمند داشته باشیم، بررسی وضعیت مدیریت نیاز اصلی است.

مدیران توانمند باید دو خصوصیت «تحصیلات» و «تجربه» را با هم داشته باشند. متاسفانه معمولا مدیران تحصیلکرده ما جوان هستند و تجربه کافی ندارند و مدیران پیر و باتجربه ما نیز تحصیلات روز و دانش مرتبط با شرایط دنیا را ندارند.

مشکل دیگر ما در حوزه مدیریت، انتصاب مدیران غیرمرتبط در پست‌های تخصصی است که بدون تجربه و تحصیلات، با رانت فامیلی و رفاقتی و سفارشی و امثالهم پشت میزهای تصمیم‌گیری می‌نشینند.

شرایط سختی که امروز بر اقتصاد، صنعت، معادن، تجارت، مسکن، فرهنگ، هنر، آموزش و پرورش، خودرو، بازار ارز و سکه، خورد و خوراک و زندگی مردم جاری و ساری است از نبود دانش مدیریت و شرایطی است که باید در انتصاب‌ها و تغییرات ابتدای انقلاب دید.

اگر باور کنیم که مدیریت دارای اهمیت است، به‌نظر می‌رسد در همه سال‌های گذشته ما فقط در یک مورد مدیر وارد کردیم.

حضور مدیر و سرمربی و مربی و بازیکن در فوتبال و چند موردی در والیبال و یکی دو ورزش دیگر، تنها موارد نادری است که در آنها میلیاردها تومان از ثروت کشور را به دلخوشی یکی دو شوت بیشتر و یکی دو گل به دروازه حریف هزینه کردیم یا به قول مخالفان به باد هوا دادیم و به قول موافقان تشویق و شور و هیجان به بار آوردیم؛ استفاده از کی‌روش، ویلموتس، پوکله پوویچ، تومیسلاویچ، میروسلاوبلاژویچ، برانکو ایوانکوویچ، در اگان اسکوچیچ و انواع نام‌های باارزش و بی‌ارزش که نسل من را بیشتر به یاد مسکویچ می‌اندازد که بچه بودیم و می‌خواندیم؛ مسکویچه، سرپیچه، نمی‌پیچه.

بدیهی است امروز همه می‌دانند که استفاده از مربی و مدیر و بازیکن در ورزش هم برای ایجاد کار زیربنایی انجام نشده و بیشتر توسط دلال‌ها برای دریافت وجه‌های زیرمیزی بوده و ورزش ایران هم با مسکویچه و سرپیچه و نمی‌پیچه و آخرین سرمربی که آوردند ظاهرا میلیاردها تومان ثروت مملکت را با یک قرارداد ترکمانچای به باد داده و فعلا پای قوه قضاییه و نهادهای امنیتی را به میان کشیده که مثل هر ایرانی امیدوارم حق ملت و بیت‌المال در این ورزش بی‌سرانجام حفظ شود.

ورزش را مثال زدم تا بگویم استفاده از مربی باتجربه و حرفه‌ای، البته اگر بدون دلالی باشد، تنها راه‌حل موفقیت و رسیدن به قله افتخار است و اگر بهترین بازیکن‌ها را داشته باشیم اما مدیر و مربی نداشته باشیم، راه به جایی نمی‌بریم.

البته من در ورزش هم معتقدم آقای دولت باید ۱۰ سالی همه بودجه‌ها را خرج ورزش‌های همگانی کرده و زیرساخت‌ها را فراهم آورد و در هر کوی و برزن و محله و شهر ورزشگاه بسازد و بعد وارد کار حرفه‌ای بشویم.

اگر به مربی و بازیکن و سرمربی در ورزش معتقدیم، باید سوال کنیم که اهمیت کدام یک از سرفصل‌های زندگی ما کمتر از ورزش است؟

آیا اقتصاد، صنعت، معدن، تجارت، مسکن، بانکداری، خودروسازی، سدسازی، کارخانه‌داری، دامداری، کشاورزی، فرهنگ، هنر، آموزش، پرورش و صدها مقوله دیگر از ورزش کم‌اهمیت‌تر هستند؟

آیا نمی‌توان به‌طور مثال برای این خودروسازی درمانده و نابودشده، از یک مدیر بازنشسته یا باتجربه بنز و ب‌ام‌و و پژو و رنو و تویوتا و نیسان و شورولت و جیپ و هزار برند دیگر در جهان استفاده کرد؟

این روزها بحث باز شدن مدارس و کرونا، با اظهارنظرهای بعضی از مسئولان، دستمایه شوخی کودکان چندساله شده که در دنیای مجازی دست به‌دست می‌شود. (شب می‌گویید کلاس‌های آنلاین و صبح از کلاس حضوری حرف می‌زنید.)

رئیس مرکز هماهنگی حوزه وزارتی آموزش و پرورش در برنامه شبکه اول سیما که از سوی همه دنیا و همه دوست و دشمن، در حال رصد شدن است، یک جمله مناسب با فعل و فاعل نمی‌تواند بگوید و فرمایش می‌کند: «بچه‌ها قبل از اینکه در واقع حرکت کنند بروند به سمت مدرسه، می‌توانند با مدرسه تماس بگیرند، اگر معلم مدرسه، کلاس را می‌شناسند در دوره ابتدایی معلم را می‌شناسند، اگر مدیر، معاون، کادر مدرسه را می‌شناسند تماس بگیرند...»

مجری محترم هم به‌جای سوال مناسب و برخورد، در جهت کمک و همراهی ایشان می‌فرمایند: «اگر از طریق شبکه‌های ارتباطی که برقرار است تا صبح شنبه فهمیدند که فهمیدند، وگرنه شنبه صبح کسب اطلاع کنند ببینند باید بروند مدرسه یا نه»

این وضعیت مدیریت و تصمیم‌گیری در وزارتخانه‌ای است که میلیون‌ها خانواده و محصل با آن درگیر هستند و در شب باز شدن مدارس، هنوز نمی‌دانند چه کنند؟ این مدیران خودشان نیاز به ثبت‌نام در کلاس‌های اکابر آقای قرائتی دارند.

آقای دولت

باور کنید چاره‌ای نیست. رهبر ارکستر مهم است. نوازندگان هر کدام ساز خود را می‌زنند. در حوزه اقتصاد، مسکن، بانکداری، خودرو، آموزش و بسیاری چیزهای دیگر باید رهبر ارکستر و مدیر داشته باشیم. حالا که دسته‌بندی‌های سیاسی و حزبی، جامعه خودمان را به خودی و غیرخودی تقسیم کرده و نمی‌توانیم از غیرخودی‌های عاشق این سرزمین به‌نحو درست استفاده کنیم و اکثریت باسوادان باتجربه را خانه‌نشین کرده‌ایم، حداقل بدانیم که تنها فوتبال نیست که به پوویچ، وایویچ، بلاژویچ، ایوانکوویچ، اسکوچیچ نیاز دارد. همه حوزه‌ها به یک «ساندویچ» نیاز دارند؛ مدیر وارد کنید.

تحلیل روز

تحولات مسکن شهر تهران روی نمودار

قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در مرداد ۹۹ حدود ۲۳۱.۱ میلیون ریال بود که نسبت به تیر گذشته ۱۰.۵ درصد و نسبت به مرداد سال گذشته حدود ۷۷.۴ درصد افزایش یافت.

به گزارش ایبنا (رسانه مرجع شبکه بانکی ایران) در مرداد سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹۰۸۰ واحد مسکونی رسید که نسبت به مرداد ۹۸ افزایش حدود ۱۷۶ درصدی را تجربه کرد.

در این راستا نرخ هر مترمربع واحد مسکونی در مرداد ۹۹ حدود ۲۳۱.۱ میلیون ریال بود که نسبت به تیر گذشته ۱۰.۵ درصد و نسبت به مرداد سال گذشته حدود ۷۷.۴ درصد افزایش یافت.

بیشترین سهم قراردادهای منعقده مربوط به مناطق ۵، ۴ و ۱۰ است که در مجموع بیش از ۳۲ درصد حجم معاملات مرداد را به خود اختصاص داده‌اند. آنچه از آمار برمی‌آید شیب تند افزایش نرخ نقطه به نقطه و ماهانه مسکن در مرداد است. به‌نظر می‌رسد تورم موجود در بخش مسکن بیشتر ناشی از فشار هزینه در سمت عرضه باشد تا فشار تقاضا.

نرخ ارز مهم‌ترین عامل مسلط چه به‌طور مستقیم و چه به‌طور غیرمستقیم بر متوسط نرخ مسکن بوده است.

روند افزایشی نرخ ارز که از آبان ۹۸ شروع و فضای نااطمینانی اقتصادی ایجاد شده به‌دنبال آن باعث شد برای پوشش ریسک، صاحبان املاک در عرضه ملک خود به قیمت‌های موجود تعلل کرده و زمینه افزایش مستقیم نرخ مسکن را به‌وجود آورند.

از سوی دیگر با افزایش نرخ ارز، نرخ نهاده‌های تولید مسکن از جمله سیمان، میلگرد، اقلام الکترونیکی و تجهیزات مرتبط با افزایش قابل‌توجهی همراه بوده که تاثیر مستقیم بر نرخ تمام‌شده هر مترمربع واحد مسکونی داشته است.

در این میان انتظارات تورمی نقش پررنگی داشته است؛ به‌عنوان مثال با تصویب افزایش نرخ ۲۰ درصدی سیمان در تیر جو روانی ایجاد شده باعث شد نرخ سایر مصالح ساختمانی نیز تحت تاثیر قرار گیرد.

عوامل دیگری مانند افزایش ۳۰ درصدی عوارض ساخت مسکن که در پایان سال گذشته به تصویب رسید (هرچند به‌دلیل شرایط خاص کرونایی هنوز اجرا نشده است)، نیز در افزایش نرخ مسکن در سال جاری بی‌تاثیر نبوده است.

روند رشد نرخ دلار و متوسط نرخ مسکن شهر تهران

نمودارها به‌خوبی هم‌حرکتی شاخص نرخ مسکن و نرخ دلار در دهه ۹۰ را نشان می‌دهند. تنها فاصله ایجاد شده در زمینه شوک ارزی سال ۱۳۹۷ است که همانطور که ملاحظه می‌شود در فاصله کوتاهی شاخص نرخ مسکن این عقب‌ماندگی را جبران کرده است؛ بنابراین با اتکا به آمار می‌توان گفت متوسط نرخ هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در دهه گذشته حدودا برابر با ۱۰۰۰ دلار بوده است. گرچه توزیع جغرافیایی نرخ مسکن در مناطق تهران طیف وسیعی از ۹۷۴۶۹ هزار ریال (منطقه ۱۸) تا ۵۲۸۲۰۰ هزار ریال (منطقه ۱) را شامل می‌شود.

قیمت دلاری هر مترمربع مسکن در شهر تهران

شاخص اصلی اقتصاد ایران در سال ۹۹ انتظارات تورمی است که موجب تحرکات انواع بازارهای دارایی از ابتدای سال شده است. نمودار زیر شاخص نرخ بازارهای مختلف که در فروردین ۱۳۹۵ به عدد ۱۰۰ نرمال شده‌اند را نشان می‌دهد. از بین این بازارها تا ماه گذشته بازدهی بازار سرمایه سرآمد سایر بازارها بود.

بازدهی انواع بازار دارایی

به‌نظر می‌رسد با ریزش اخیر شاخص بازار سرمایه، در ماه‌های آتی رشد بازارهای موازی همچون مسکن نیز محدود شود که شواهد آن در نیمه اول شهریور قابل‌ملاحظه است. البته این نکته را نیز نباید از نظر دور داشت که بخشی از افزایش نرخ مسکن در ماه اخیر به‌دلیل تقاضای سفته‌بازی در این بازار بوده و اغلب خریداران مصرفی به‌دلیل کاهش قدرت خرید و عدم تطابق وام مسکن با قیمت‌های موجود از این بازار عقب‌نشینی کرده‌اند.

این امر خود می‌تواند باعث فرو رفتن این بخش از اقتصاد در رکود شود که زنگ خطری برای بخش ساخت‌وساز کشور است، چراکه این صنعت به‌نوعی از صنایع پیشران اقتصاد بوده و با صنایع پیشین و پسین بسیاری در ارتباط است و رکود آن می‌تواند به سایر صنایع سرایت کند. اگر چاره‌ای برای افزایش قدرت خرید آحاد اقتصادی متناسب با افزایش بی‌شائبه نرخ مسکن اندیشیده نشود، رشد اقتصادی سال ۹۹ از این حیث آسیب جدی خواهد دید.

رشد ۱.۹ درصدی قیمت مسکن در نیمه نخست شهریور

در همین حال معاملات مسکن شهر تهران در نیمه اول شهریور نسبت به مدت مشابه ماه قبل به میزان ۳۷.۷ درصد کاهش داشته که حاکی از تداوم افت معاملات مسکن در شهریور است. به گزارش مهر به نقل از بانک مرکزی، اطلاعات برگرفته از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور در نیمه اول شهریور امسال حاکی از این است که پس از یک دوره التهاب در بازار مسکن، نشانه‌هایی از بازگشت آرامش به این بازار آشکار شده و دوره تلاطم اخیر بازار مسکن رو به پایان است. براساس اطلاعات سامانه یادشده، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران در نیمه اول شهریور امسال به حدود ۲۳.۵ میلیون تومان رسیده که در مقایسه با رقم مشابه ماه قبل تنها ۱.۹ درصد رشد داشته است. کاهش قابل‌توجه رشد قیمت مسکن در شهر تهران در شرایطی بوده که تعداد معاملات مسکن شهر تهران پس از ثبت افت ۳۵.۴ درصدی در مرداد امسال (نسبت به رقم تیر)، در نیمه اول شهریور نسبت به مدت مشابه ماه قبل نیز به میزان ۳۷.۷ درصد کاهش داشته که حاکی از تداوم افت معاملات مسکن در شهریور است.

گفتنی است بازار مسکن در طول چند ماه گذشته روند پرالتهابی را طی کرده و رشد ماهانه قیمت مسکن در شهر تهران طی اردیبهشت تا مرداد امسال ارقام بالایی را تجربه کرده بود.

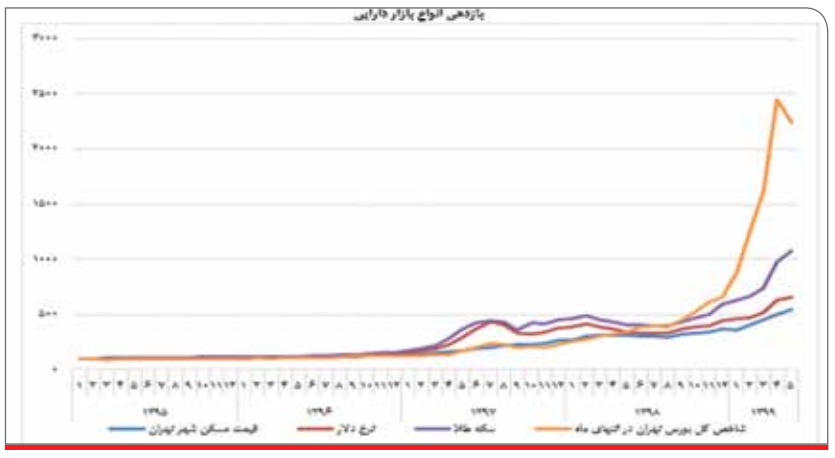
در این شرایط بسیاری از معاملات انجام شده در این بازار از جنس غیرمصرفی و از ناحیه سفته‌بازان و سوداگرانی است که به‌دنبال کسب سودهای کلان از معاملات مکرر در شرایط ناآرام قیمتی هستند. قیمت هر مترمربع خانه به‌عنوان چاردیواری امن سکونت که حق اولیه هر شهروندی است در شهرهای بزرگ از متری ۱۰ میلیون تومان شروع می‌شود که البته این نرخ را دیگر کمتر در پایتخت می‌توان دید؛ مگر در خانه‌های با سن بالای ۵۰ سال. این قیمت با شیبی صعودی تا متری چنددهه میلیون تومان در مناطق مختلف شهری بالا رفته و در خالی هم داستان دیگری است که هرازگاهی داد کارشناسان و مسئولان را درمی‌آورد و برخی از جمله مجلسیان را به تصویب طرح‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های خالی ترغیب می‌کند؛ با امید به اینکه اخذ مالیات از این خانه‌ها آمار خانه‌دار شدن شهروندان را بالا ببرد. غافل از اینکه گره کور مشکل خانه‌دار شدن تنها وجود فیزیکی مسکن نیست و قدرت خرید در این بین نقش اساسی بازی می‌کند.

سال‌هاست متوسط قیمت مسکن به‌حدی افزایش یافته که قدرت خرید بیش از نیمی از متقاضیان مصرفی مسکن با آن تناسب ندارد.

پنت‌هاوس‌ها و خانه‌های لوکس و فوق‌لوکس به ۱۰۰ و ۲۰۰ میلیون تومان هم می‌رسد؛ خانه‌هایی که البته مشتریان خاص خود را دارند. با این همه بازار مسکن برای مصرف‌کننده در رکود است و همچنان متقاضیان مسکن به‌دنبال راهی برای خانه‌دارشدن. این داستان در حالی ادامه دارد که نمی‌توان نقش بنگاه‌های ملکی را در نابسامانی مسکن و معاملات و قیمت‌ها نادیده گرفت. در این پرونده صمت به نبود تناسب بین قیمت‌های مصنوعی و نجومی مسکن با قدرت خرید مردم و دلایل این رشد قیمت پرداخته‌ایم. با ما همراه باشید.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

	مقطع زمانی			درصد تغییر	
	مرداد ۱۳۹۸	تیر ۱۳۹۹	مرداد ۱۳۹۹	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۱۳۰۲۵۹	۲۰۹۰۹۴	۲۳۱۰۷۸	۱۰۵٪	۷۷.۴٪
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۳۲۹۲	۱۴۰۴۷	۹۰۸۰	٪-۳۵.۴	۱۷۵.۸٪





یادداشت

تسهیلات کشور همسایه برای خانه‌دار کردن

سید جلال ابراهیمی - رئیس خانه اقتصاد و تجارت ایران و ترکیه: ترکیه در ۶ ماه نخست سال جاری میلادی شاهد ثبت بیش از یک میلیون و ۶۰۰ هزار معامله ملکی بوده است. در این دوره زمانی و باوجود درگیری با شیوع کرونا و اعمال محدودیت‌های مسافرتی، خرید و فروش‌ها با حمایت دولت و ارائه وام‌های بلندمدت با بهره پایین سرعت بیشتری پیدا کرده است. گفته می‌شود ایرانیان بیشتر در شهرهای تجاری مثل استانبول، آنکارا، ازمیر، مرسین و آدانا اقدام به خرید ملک در این کشور همسایه می‌کنند، چراکه طبق قانون در صورت خرید ملک مسکونی می‌توان نسبت به تاسیس شرکت تجاری در این کشور اقدام کرد؛ به‌عبارت دیگر خرید ملک به‌عنوان ابزاری برای جذب سرمایه‌گذار در این کشور تلقی می‌شود. آل بایراک، وزیر دارایی و خزانه‌داری ترکیه با اعلام اینکه در مرداد امسال فروش مسکن در این کشور به رکورد جدید دست یافته، از بانک‌های عامل که وام با بهره پایین در اختیار خریداران می‌گذارند، تشکر کرد.



بیشترین خریداران خارجی املاک در ۶ ماه اول امسال ایرانیان، عراقی‌ها، آلمانی‌ها، انگلیسی‌ها و سوری‌ها بوده‌اند که اغلب مایل به خرید ملک در استانبول و مرحله بعد ازمیر و آنکارا هستند. براساس آمار رسمی منتشر شده بیشترین فروش ساختمان در استانبول به تعداد ۱۵۱ هزار واحد، آنکارا هزار واحد، آنتالیا ۴۵ هزار واحد و بورسا ۴۱ هزار واحد بوده و مجموع درآمد حاصل از فروش ۷ میلیارد لیر ترک و ارزش کل معاملات ۱۹۴ میلیارد لیر ترک برآورد می‌شود.

شناسه: ۹۸۰۰۷۲

آگهی مناقصه عمومی

واگذاری کلیه امور مربوط به تعمیر و نگهداری سیستم‌های تاسیسات مکانیکی، برقی و فاضلاب دانشگاه صنعتی شاهرود و واحدهای تابعه

دانشگاه صنعتی شاهرود در نظر دارد انجام کلیه امور مربوط به تعمیر و نگهداری سیستم‌های تاسیسات مکانیکی، برقی و فاضلاب خود را از تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۱ لغایت ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ از طریق مناقصه به پیمانکار حقوقی واجد شرایط با رعایت آئین‌نامه مالی و معاملاتی دانشگاه واگذار نماید.

لذا از کلیه متقاضیان دارای تأیید صلاحیت از وزارت کار و امور اجتماعی دعوت بعمل می‌آید جهت دریافت اسناد مناقصه و اطلاع از شرایط آن از تاریخ آگهی به‌مدت حداکثر ده روز در ساعات اداری به حوزه عمرانی دانشگاه واقع در بلوار دانشگاه - پردیس مهندسی و فناوری‌های نوین مراجعه و در زمان مقرر پیشنهاد قیمت خود را نیز به حوزه عمرانی دانشگاه تحویل نمایند.

ضمناً مبلغ ضمانت‌نامه بانکی جهت شرکت در مناقصه به میزان ۱،۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (یک میلیارد و دویست میلیون ریال) اعلام می‌گردد.

لازم به ذکر است هزینه آگهی از برنده مناقصه دریافت می‌گردد.

تلفن تماس: ۰۲۳-۳۲۳۰۰۳۲۰ و ۰۲۳-۳۲۳۰۰۲۵۲

حوزه عمرانی دانشگاه صنعتی شاهرود

گسترش صنعت
صمت
شنبه
۲۲ شهریور ۱۳۹۹
۲۳ محرم ۱۴۴۲
۱۲ سپتامبر ۲۰۲۰
شماره ۱۶۰۸
پیاپی ۲۹۲۶

۳



خلأ مجریان صلاحیت‌دار در «صنعت احداث»



ایران به صف خودروسازان جهانی می‌پیوندد



قفل روی قفل بازار مسکن

www.sanatnewspaper.com

یادداشت



نابسامانی پارکینگ‌سازی

محسن فقیهی/رئیس اتحادیه اتوسرویس تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران

وضعیت پارکینگ در شهر تهران به‌دلیل اینکه هر کدام از نهادهای دولتی و غیردولتی خود بدون مجوز رسمی از اتحادیه پارکینگ می‌سازند و ورودی می‌گیرند، نابسامان است. پارکینگ‌های شهر تهران نظم و سامان لازم را ندارند.

به‌عنوان مثال، اتحادیه نرخ رسمی اعلام کرده، اما پارکینگ‌هایی که نهادهای دولتی و غیردولتی ایجاد کرده‌اند در ازای خدماتی که ارائه می‌دهند، نرخ‌های متفاوت و بالایی از صاحبان خودرو دریافت می‌کنند.

درحال‌حاضر در تهران حدود ۱۱۰ پارکینگ به‌طور رسمی زیرپوشش اتحادیه هستند و مجوز دارند، اما آماری از پارکینگ‌هایی که نهادهای دولتی مانند شهرداری‌ها و سایر بخش‌ها ساخته‌اند، در دست نیست.

در کنار نهادهای دولتی، بیمارستان‌ها و مراکز خرید بزرگ هم مبادرت به ساخت پارکینگ‌های جداگانه کرده‌اند. این مراکز برای ساماندهی و نظم به پارکینگ‌ها با اتحادیه همکاری نمی‌کنند.

برای رفع این معضل باید شهرداری اقدام کند. اگر مدیران شهری حمایت کنند زمین‌های خالی بسیاری در سطح شهر یا اطراف تهران وجود دارد که می‌توان با ایجاد مشوق‌هایی، بخش خصوصی را تشویق کرد تا در این امر سرمایه‌گذاری کند. یکی از مهم‌ترین محله‌هایی که نیاز به پارکینگ دارد، خیابان خیام و محدود بازار تهران است.

نیاز به پارکینگ در این محوطه زیاد است و برای زیبایی چهره شهر و خیابان‌ها باید برای این حجم از خودروهایی که در این خیابان تردد دارند، فکر اساسی کرد و برای ساخت نیز باید نرخی اعلام کرد تا برای سازنده صرفه‌اقتصادی داشته باشد.

کمترین مساحت پارکینگ ۴۰۰ متر بوده که همین متراژ در تهران مبلغ خیلی زیادی می‌شود. در نتیجه افراد تمایلی به مشارکت در این حوزه ندارند. اتحادیه اتوسرویس، تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران به‌دنبال نظم و ساماندهی این حوزه است و اینکه مانع دریافت نرخ‌های سرخودی نهادها شود. صدور مجوز برای پارکینگ هم قوانین خاص خود را دارد اینکه باید کپسول آتش‌نشانی داشته باشند و... یک پارکینگ به‌طور شبانه‌روز دست‌کم به ۲ نیرو نیاز دارد که حقوق و حق بیمه آنها نیز از دیگر عواملی است که افراد را برای ساخت پارکینگ مردد می‌کند. تهران نیاز به پارکینگ‌های بیشتری دارد، اگر مدیران دولتی حمایت کنند افرادی هستند که تمایل دارند پارکینگ‌های چند طبقه بسازند. باید شهرداری همکاری کند. مشکل لاینحلی نیست. دو خیابان اصلی تهران از شمال به جنوب و از غرب به شرق محوطه‌های متروکه زیادی دارند که اگر شهرداری همکاری کند و عوارض کمتری بگیرد، می‌توان تعداد زیادی پارکینگ طبقاتی در این قسمت‌ها ایجاد کرد. صاحب خودرو برای پیدا کردن جای پارک در خیابان شاید خیابان را دو دور بچرخد و آلودگی و ترافیک به‌وجود آورد تا بتواند جای پارک پیدا کند. ملک‌های متروکه و بدون استفاده در تهران زیاد است. دولت باید مشوق‌های را در نظر بگیرد تا بخش خصوصی همکاری و مبادرت به ساخت پارکینگ کند.

خبر

انجام قرعه‌کشی برای محصولات سایپا

قرعه‌کشی برای ۱۰ محصول سایپا انجام شد. پیش از این گفته شد قرعه‌کشی مربوط به ۹ محصول خواهد بود. اما در ادامه قرعه‌کشی برای ۱۰ خودرو انجام شد. به‌گزارش گسترش‌نیوز، مجید باقری، قائم‌مقام مدیرعامل گروه خودروسازی سایپا در امور فروش و خدمات پس از فروش گفت: یکی از مهم‌ترین نکاتی که باعث شد استقبال از این طرح بالا رود این است که رویکرد مردم به سمت خودروهای جدید است. تمام همت ما این خواهد بود که در راستای توسعه محصولات گام‌های بلندی بر داریم. وی ادامه داد: اقبال به محصولات سایپا به‌دلیل احساس بهتر مردم نسبت به نظم در تحویل است. این را ما یک سرمایه ارزشمند برای خود می‌دانیم. تلاش می‌کنیم خودروها در بازه زمانی مقرر به‌دست مشتریان برسد. او افزود: برای ۴۰ هزار خودرو قرعه‌کشی انجام شد و برای خودروهای شاهین هم از هر ۷ نفر یک نفر شانس داشتن این مدل را داشت. این عدد برای سایر مدل‌ها برای هر ۵ نفر یک خودرو بود. باقری در پایان گفت: در طرح‌های قبل با اعلام اسامی، برندگان ۷۲ ساعت فرصت تکمیل وجه داشتند. بعد از آن افراد رزرو شده مشخص می‌شدند. اما سایپا در این طرح افراد رزروشده را هم مشخص می‌کند تا فرآیند زمان‌بر نشود.

به‌دنبال خلأ نهادهای نظارتی در ساخت‌وساز شهری ایجاد شد

بازار داغ خریدوفروش پارکینگ

پارکینگ با استناد به ماده ۱۰۰ و پرداخت جریمه جدا از واحد مسکونی معامله می‌شود

فاطمه امیراحمدی
editor@smtnews.ir

یکی از معضلاتی که گریبانگیر شهرهای بزرگ و به‌ویژه کلانشهری مانند تهران است کمبود پارکینگ‌های عمومی و خصوصی بوده که منجر به پارک خودروها در سطح خیابان‌ها و کوچه‌ها شده است.

کوچه‌های تنگی که با پارک خودروها مسدود شده و تردد را در آن سخت می‌کند، به نازیبایی شهر دامن زده و اگر به هر دلیلی لازم باشد خودروهای اورژانس مانند ماشین‌های آتش‌نشانی یا آمبولانس‌ها در این کوچه‌ها تردد کنند با معضل اساسی روبه‌رو خواهند بود که می‌تواند به آسیب‌های جبران‌ناپذیری بینجامد. همچنین از پیامدهای این کمبود پارکینگ می‌توان به اجاره و خریدوفروش جداگانه آن اشاره کرد که قیمت منزل مسکونی را افزایش می‌دهد.

در واقع صاحب ملک چه هنگام اجاره و چه فروش سلیقه‌ای عمل کرده و پارکینگ را جدا از واحد مسکونی در نظر می‌گیرد. به‌عنوان نمونه، فردی که صاحب ملکی قدیمی است و آن را تبدیل به یک واحد آپارتمانی یا مجتمع مسکونی کرده به‌راحتی ممکن است ۲ یا ۳ پارکینگ را برای خود بردارد و واحدها را بدون پارکینگ اجاره یا به‌فروش برساند که به‌طور قطع قیمت مسکن را بالا می‌برد.

تخلفی که انجام می‌شود

علی‌اصغر خانی، نماینده منتخب مردم در کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه معامله جداگانه پارکینگ چه در اجاره و چه فروش امری غیرقانونی است، به صمت گفت: نخست اینکه تامین پارکینگ در هر مجتمع و آپارتمانی الزامی است. اگر خلاف این در هر جایی، چه شهرداری و چه نهادهای دیگر انجام شود، نیاز به پیگیری دارد.

وی افزود: پیش‌تر بعضی از ملک‌های بزرگ که تجاری بودند در فضا یا شعاع مناسب پارکینگ مورد نیاز را تامین می‌کردند اما در آپارتمان‌های مسکونی تامین پارکینگ الزام است و شهرداری‌ها باید پروانه ساخت‌وساز را براساس آن صادر کنند.

این نماینده منتخب مردم در مجلس شورای اسلامی ادامه داد: زمانی این‌گونه بود که واحدی پارکینگ نداشت و جریمه آن پرداخت می‌شد اما چندین سال است که دیگر این‌گونه عمل نمی‌شود. اگر تامین نشود و شهرداری پروانه ساخت‌وساز را بدهد خلاف قانون عمل کرده است.

از سوی دیگر، هنگامی که برای هر واحد مسکونی یا تجاری پارکینگ تامین می‌شود برای همان ملک است و نباید جداگانه معامله شود. افراد نباید مبادرت به خرید این نوع پارکینگ‌ها کنند.



> فروش پارکینگ جدا از ملک، بیشتر در ساختمان‌هایی است که دارای کسری پارکینگ بوده و با رسیدگی در ماده ۱۰۰ و پرداخت جریمه به‌راحتی جدا از واحدها خریدوفروش می‌شوند. این امر در افزایش نرخ مسکن بی‌تاثیر نبوده و باید دید شهرداری و نهادهای نظارتی قرار است برای این معضل چه کنند

خانی با اشاره به پارکینگ‌های اضافه و مازاد گفت: این امر برای پارکینگ‌های مازاد ممکن است رخ دهد اما برای پارکینگ‌های اختصاصی هر واحد خلاف قانون است.

خلأ قانونی وجود ندارد

خریدوفروش جداگانه پارکینگ‌ها در مجتمع‌های مسکونی در حال انجام است. مجلس برای این امر چه برنامه‌ای دارد؟ خانی در این‌باره عنوان کرد: مجلس قانون آن را تدوین کرده است و تاکید می‌شود انجام چنین امری از سوی صاحب ملک خلاف قانون است نمی‌توان در این‌باره قانونی در کنار قانون قبل مصوب کرد. در این حوزه آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی هم وجود دارد و نیازی به تصویب قوانین جدید نیست.

این نماینده منتخب مردم در مجلس یازدهم افزود: اگر پارکینگ مازاد باشد صاحب ملک حق دارد جداگانه به‌فروش برساند یا اجاره دهد اما اگر پارکینگ در سند واحد مسکونی آمده باشد، نمی‌تواند صاحبخانه آن را جداگانه معامله کند.

این عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه نهادهای نظارتی باید به موضوع ورود کرده و رسیدگی کنند، عنوان کرد: قیمت‌گذاری جداگانه هنگام اجاره و سلیقه‌ای عمل کردن خلاف قانون نیست اما نمی‌تواند درست باشد اما فروش پارکینگ به‌طور جداگانه کاملا خلاف قانون است. خانی تاکید کرد: این موضوع نیاز به رسیدگی دارد.

طرح یک پیشنهاد

در ادامه وحید نوروزی یکی از کارشناسان حوزه شهری در این‌باره با بیان اینکه صاحب ملک نمی‌تواند جداگانه پارکینگ ملکی را به‌فروش برساند به صمت گفت: صاحب پارکینگ ممکن است آن را اجاره دهد اما پارکینگ جزو لاینفک سند یک ملک بوده و قابل فروش نیست. هیچ فردی نمی‌تواند جداگانه پارکینگ را به شخص دیگری بفروشد.

این کارشناس حوزه شهری در ادامه با بیان اینکه در این‌باره طرحی پیشنهاد شده و در حال پیگیری است، گفت: برای رفع معضل ترافیک و شلوغی خیابان‌ها بحثی مطرح و در حال پیگیری است اینکه اگر صاحب ملکی بتواند پارکینگ بیشتری نسبت به نیاز ساختمان خود تامین کند یا ملکی را به‌طور کامل به پارکینگ تبدیل کند و در ادامه برای هر پارکینگ، سند جداگانه‌ای صادر شود یعنی هر پارکینگ یک سند شش‌دانگ جداگانه داشته باشد آن پارکینگ به کسانی که کسری پارکینگ دارند، قابل واگذاری است.

وی گفت: این طرح هنوز به‌سرانجام نرسیده و قانونی نیست و نمی‌توان سند جدا برای پارکینگ تهیه کرد. اما اگر سازمان ثبت براساس مفاد قانونی بتواند یک سند برای هر پارکینگ مازاد صادر کند بسیار کارساز برای معضل کسری پارکینگ و شلوغی خیابان‌ها و کوچه‌ها خواهد بود.

او تصریح کرد: هر چه پارکینگ بیشتری ساخته شود به‌نفع شهر است که از این شکل نازیبا خارج شده و عرض خیابان‌ها کمتر اشتغال شود.

این کارشناس حوزه شهری ادامه داد: این فقط یک پیشنهاد است و علاقه‌مند هستیم شورا شهر و مدیر شهری پیگیری کنند که نهضت ساخت پارکینگ و گرفتن سند برای یک واحد پارکینگ آغاز و مشکل جدی پارکینگ‌ها در کلانشهرها رفع شود.

نوروزی با تاکید بر اینکه درحال‌حاضر امکان فروش پارکینگ جدا از ملک ممکن نیست، عنوان کرد: هیچ‌کس نمی‌تواند پارکینگ یک واحد مسکونی را جدا از سند کند و به دیگری بفروشد.

این کارشناس حوزه شهری گفت: در بحث اجاره توافقی ممکن است این امر رخ دهد؛ بنابراین اگر هم واحدی بدون پارکینگ آن به‌فروش برسد صاحب ملک نمی‌تواند این پارکینگ را به دیگری بفروشد و فقط می‌تواند اجاره دهد.



علی‌اصغر خانی



وحید نوروزی

سخن پایانی

در حالی نماینده کمیسیون عمران و این کارشناس حوزه شهری به غیرقانونی بودن این موضوع اشاره می‌کنند که اجاره و فروش پارکینگ جدا از ملک در حال انجام است و به‌طور معمول، پارکینگ را صاحب ملک جدا از خانه به ساکنان همان مجتمع مسکونی واگذار می‌کند. از این‌رو شاهد هستیم که برخی واحدها دارای ۲ یا ۳ پارکینگ هستند.

فروش پارکینگ جدا از ملک بیشتر برای ساختمان‌هایی در حال رخ دادن است که دارای کسری پارکینگ بوده و با رسیدگی در ماده ۱۰۰ و پرداخت جریمه به‌راحتی جدا از واحدها خریدوفروش می‌شوند. این امر بی‌تاثیر در افزایش نرخ مسکن نبوده و باید دید شهرداری و نهادهای نظارتی قرار است برای این معضل چه کنند.

ثبات رو به بهبود وضعیت صنعت ساختمان

نتایج آماری از فعالان ساختمانی نشان می‌دهد عدد شامخ ساختمان ۵۲.۹۴ بوده که نشان‌دهنده ثبات رو به بهبود وضعیت صنعت ساختمان در مرداد نسبت به ماه قبل است.

به‌گزارش روابط‌عمومی اتاق تعاون ایران، بررسی‌های آماری نشان می‌دهد عدد شامخ کل در مرداد نسبت به ماه قبل تفاوت محسوسی نداشته و فقط با افزایش ۰.۳ درصدی نسبت به ماه قبل، عدد ۵۲.۹۴ را به خود اختصاص داده است.

براساس این گزارش، میزان فعالیت‌های تولید یا ارائه خدمات ساختمانی نسبت به ماه قبل روند تقریبا ثابتی داشت. با توجه به نزدیکی به شهریور و انتظار رونق برخی فعالیت‌های ساختمانی در این ماه طبق روال سنوات گذشته، میزان سفارشات جدید افزایش یافت. بنابراین مواد اولیه بیشتری نیز خریداری و سرعت انجام سفارشات کمی بیشتر شد.

میزان فروش نیز روند رو به رشد و میزان بکارگیری نیروی انسانی نیز اندکی افزایش یافت. قیمت خرید مواد اولیه در مصالح عمده ساختمانی اوایل ماه افزایش و سپس اندکی کاهش یافت.

بنا بر اظهار برخی فعالان، قیمت مواد اولیه در مجموع نسبت به ماه قبل روند با ثباتی داشت اما برخی دیگر معتقد بودند قیمت‌ها در مقایسه با ماه گذشته روند افزایشی داشته است، اما به‌طور کلی، عدد شامخ کمتری نسبت به ماه گذشته برای این مولفه به ثبت رسید (که نشان می‌دهد نسبت تعداد موارد اعلام‌شده افزایش قیمت به کل پاسخ‌دهندگان، در مرداد از تیر اندکی کمتر بوده است.)

به‌دلیل موجود نبودن برخی مواد اولیه در بازار یا عدم‌فروش به‌دلیل نوسانات قیمت، میزان کارهای معوق و ناتمام کمی افزایش یافت. صادرات که در ماه‌های گذشته با چالش‌های زیادی مواجه بود این ماه کمی در راستای بهبود پیش رفت. هرچند بنا بر اظهار برخی فعالان این حوزه قیمت مواد اولیه نسبت به ماه قبل روند افزایشی داشت و آنها متناسب با افزایش قیمت‌ها ناچار به افزایش قیمت فروش خود شدند، اما به‌دلیل کاهش قدرت خرید،



در مجموع قیمت فروش نسبت به ماه گذشته روند افزایشی نداشت و عدد شامخ کمتری را نسبت به ماه قبل ثبت کرد.

مصرف حامل‌های انرژی نیز در این بازه زمانی تغییر چندانی نداشت. با توجه به افزایش سفارشات و دیگر شرایط موجود، در مجموع فعالان این حوزه نسبت به بهبود فعالیت‌های کسب‌وکار خود در شهریور ابراز امیدواری کردند. یادآور می‌شود، صنعت ساختمان براساس استاندارد بین‌المللی طبقه‌بندی تمامی فعالیت‌های اقتصادی(ISIC)، به سه گروه اصلی ساخت بنا، مهندسی عمران و فعالیت‌های ساخت‌وساز تخصصی ساختمان دسته‌بندی می‌شود. در یک تقسیم‌بندی دیگر، بخش ساختمان شامل دو بخش کلی مسکونی و غیرمسکونی(تجاری و عمرانی) است.

در بخش مسکونی، براساس گزارش بانک مرکزی، میزان معاملات آپارتمان‌های مسکونی در تهران(به‌عنوان نمونه آماری بزرگ از کل کشور) با ۹۱۰۰ واحد مسکونی، نسبت به ماه قبل ۳۵.۴ درصد کاهش یافت. قیمت مسکن نیز در تهران با متوسط قیمت بیش از ۲۳ میلیون تومان، تورم ماهانه ۱۰.۵ درصدی را تجربه کرد. مانند چند ماه گذشته، افزایش نرخ ارز و انتظارات تورمی حاصل از آن، عدم‌توازن عرضه و تقاضا و نیز تداوم معاملات سوداگرانه، افزایش مجدد قیمت مسکن را پدید آورد.

در بخش‌های عمرانی همچنان پیشرفتی در میزان فعالیت‌ها گزارش نشد. پیمانکاران بزرگ صنعت ساختمان نیز میزان فعالیت‌ها را به‌طور کلی برابر با ماه قبل گزارش کردند.

یادداشت

کم‌کاری شهرداری و خسارت دیدن شهروندان



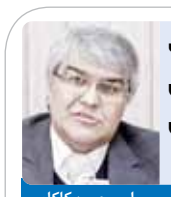
ابوالفضل قناعتی، کارشناس حوزه شهری: براساس قانون شهرسازی هر مجموعه که ساخته می‌شود به تعداد واحدها تا کمتر از ۱۵۰ متر مساحت باید یک پارکینگ داشته باشد. این عدد برای ساختمان‌های بالای ۱۵۰متر ۲ پارکینگ است. در واقع صاحب ملک باید بنا بر مساحت و متراژ ساختمان پارکینگ تامین کند. هر مجموعه‌ای برای دریافت مجوز ساخت از شهرداری با تعداد پارکینگ‌های مشخصی داشته باشد و این جزو قوانین شهرداری است. اگر تعداد پارکینگ‌ها به تعداد واحدها دیده نشده، نباید مجوز صادر شود. اینکه در کوچه‌ها و معابر خودروهای زیادی پارک می‌شود دلایلی گوناگونی دارد. یک مسئله به این برمی‌گردد که بعضی ملک‌ها پارکینگ ندارند، به این دلیل که ساختمان‌ها قدیمی بوده و در زمان ساخت الزام تامین پارکینگ نداشتند. یا برخی آپارتمان‌ها به تعداد واحدها پارکینگ نساخته‌اند و با پرداخت جریمه موضوع را رفع و رجوع کرده‌اند.

در واقع الزام ساخت پارکینگ بیش از یک دهه است که برای آپارتمان‌ها لحاظ شده است. با این وجود، بسیاری از ساختمان‌های جدید هم‌اکنون کمبود پارکینگ دارند. بعضی افراد با اعلام متراژ و نقشه هندسی ساختمان که به اندازه واحدها پارکینگ طراحی کرده‌اند مجوز لازم ساخت را از شهرداری دریافت می‌کنند اما در نهایت این افراد با تغییر نقشه، تعداد پارکینگ‌ها را کم کرده و در نهایت جریمه می‌پردازند و برگه پایان کار دریافت کرده و سند می‌گیرند. بخشی از پرونده‌های ماده ۱۰۰ مربوط به این موضوع است. اگر برای اعضا ماده ۱۰۰ مشخص شود پارکینگ به تعداد تامین نشده، در گذشته رای به قلع و قمع می‌دادند اما چون ساختمان ساخته شده بود، پرونده به شهرداری می‌رفت و دستور ماده ۱۰۰ انجام نمی‌شد. در شهرداری کمیسیونی وجود دارد به‌نام کمیسیون توافق‌ها. در این کمیسیون، شهرداری و صاحب ملک توافق می‌کنند و جریمه پرداخت می‌شد. خسارت این امر را شهروندان باید در خیابان‌ها بپردازند.

برای رفع این معضل باید رقم جریمه بالا باشد، به‌گونه‌ای که برای سازنده ملک، ساخت‌وساز با عمل نکردن به قانون و پرداخت جریمه صرفه اقتصادی نداشته باشد. وقتی سازنده‌ها ببینند کسری پارکینگ جریمه سنگینی دارد و توجیه اقتصادی برای ساخت ملک ندارد، رعایت می‌کنند. این جریمه هم سیستمی گرفته شود که در هر منطقه افراد نتوانند با لابی مبلغ را کم و زیاد کنند. باید قانونی کلی شود که همه ملزم به رعایت آن شوند. از ابتدای کار که صاحب ملک پروانه ساخت می‌گیرد باید به‌طور روزانه، ساخت‌وساز از سوی بازرسان شهرداری ناحیه بازدید شود که ساختمان براساس نقشه مورد تایید در حال ساخت است. این امر یا سهل‌انگاری می‌شود یا با زدوبند افراد پارکینگ‌های مورد نیاز را تامین نمی‌کنند.

یادداشت

رابطه سه‌جانبه صنعت خودرو، حمل‌ونقل و شهرسازی



امیرحسن کاکایی
عضو هیات‌علمی دانشگاه علم و صنعت

هر روز در دو بزرگراه اصلی استان تهران در حال رفت‌وآمد هستم. شانس بزرگی آورده‌ام. صبح‌ها که می‌روم، همیشه در خط مقابل من ترافیک سنگین و تقریبا متوقف مشاهده می‌شود و مسیر من روان و حتی بعضا، وقتی که صبح زود بیرون می‌آیم، خلوت است. همیشه به‌دلیل این موهبت، خدا را شکر می‌کنم. شکرگزارم که وسط شهر زندگی می‌کنم و محل کارم به‌گونه‌ای است که کمتر داخل ترافیک گیر می‌کنم. اما همزمان به این فکر می‌کنم که اصولا چرا این‌گونه است؟ ترافیک معلول چیست؟ آیا ترافیک سنگین یک الزام شهرنشینی است؟ این همه شهرهای صنعتی در دنیا هست. آیا تمام آنها با چنین ترافیکی روبه‌رو هستند؟ آیا مردمان تمام شهرهای بزرگ جهان با این همه مشکلات دست‌وپنجه نرم می‌کنند؟

امروزه ثابت شده که با کمی تعقل و برنامه‌ریزی بلندمدت(نه کوتاه‌مدت) می‌شود مشکلات کلان را حل کرد. برای بررسی این مشکل وارد دنیای رویاها می‌شویم و چند فرض را بررسی می‌کنیم. فرض کنید به جای خانه‌های چهار طبقه، خانه‌های چهل طبقه داشته باشیم. با یک محاسبه سرانگشتی می‌توان نشان داد که برای حضور یک جمعیت ثابت در این شهر جدید با برج‌های بلند، یک‌دهم مساحت شهر قبلی موردنیاز است و به همین ترتیب حجم حمل‌ونقل در خیابان‌ها به‌شدت پایین می‌آید چراکه راه‌ها کوتاه‌تر شده و به‌طور طبیعی مسافت کوتاه‌تری را باید مردمان آن شهر طی کنند. حال یک فرض دیگر هم بکنیم. در چنین شهر ایده‌آلی، مترو، اتوبوس های بزرگ، ون‌ها و تاکسی به‌وفور یافت شود. چه اتفاقی می‌افتد؟ خودبه‌خود اکثریت افراد جامعه نیازی به استفاده از حمل‌ونقل شخصی ندارند. در چنین شرایطی ترافیک سنگین هم از بین می‌رود علاوه‌بر آنکه هوای شهر کمتر آلوده می‌شود. در چنین شهری بهره‌وری حتما بالاترست و انسان‌ها خوش‌اخلاق‌تر هستند. توجه کنید که آلودگی هوا، مضرات زیادی دارد و یکی از آنها خستگی زیاد و اخلاق تند است.

حال برگردیم به تهران خودمان. شهری با حمل‌ونقل شهری ناکارآمد، شهرسازی که به‌تدریج و با کمترین تفکر در طول تاریخ رشد کرده است. شهری که این روزها مردم به‌دلیل حفاظت از جانشان بیش از پیش به حمل‌ونقل شخصی روی آورده‌اند. تهران شهری است پر از موانع، دست‌انداز و اشکالات فنی در خیابان‌سازی و آسفالت؛ به‌تازگی هم که موضوع پارک دوبل در بیشتر معابر داخل شهری اضافه شده است. چند وقت پیش با یکی از مسئولان آتش‌نشانی صحبت می‌کردم که به موضوع بسیار مهم و خطرناکی اشاره کرد. یکی از نگرانی‌های بزرگ آتش‌نشانی عبور خودروهایشان از خیابان‌هایی است که مردم خیلی راحت پارک دوبل می‌کنند و موضوعی به‌رسمیت شناخته‌شده از سوی اهالی و مسئولان محلی است. تصور کنید یکی از آن خودروهای بزرگ آتش‌نشانی می‌خواهد در یکی از خیابان‌های فرعی ورود کند و ده‌ها خودرو در مسیر دوبله پارک کرده‌اند. حداقل اتفاقی که می‌افتد کند شدن حرکت آن خودرو و گسترده‌تر شدن آتش در محل است. این وضعیت خودروها ناشی از چیست؟ ناشی از حمل‌ونقل غلط شهری و حمل‌ونقل غلط شهری ناشی از چیست؟ شهرسازی غلط و بی‌توجهی مسئولان به مسائلی که باید حل کنند.

این‌گونه است که امروز همه می‌خواهند صاحب خودرو شوند. همه می‌دانند که با خودرودار شدن، یارانه بیشتری می‌گیرند و حق گرفتن فضای بیشتر شهری را پیدا می‌کنند. کسی که خودرو دارد، نباید منتظر اتوبوس بی‌برنامه فرسوده شود تا به‌موقع سرکارش برسد. چنین شخصی نیاز ندارد که زورگویی مسافر کناری را تحمل کند و... نتیجه، تقاضای خارج از ظرفیت برای خودرو و البته تقاضا برای خودرو ارزان. چرا ارزان؟ چون همه می‌خواهند خودرو داشته باشند. بعد وکیل مملکت می‌آید و طرح می‌دهد که چگونه ۳۰درصد مردم با کمترین درآمد در جامعه خودرودار شوند. کلا فلسفه غلط به طراحی غلط صورت‌مسئله‌ها می‌انجامد و صورت مسئله‌های غلط به راه‌حل‌های غلط. مشکل اینجاست که در شهرهای بزرگ هر راه‌حل غلطی درباره یک شرکت یا سازمان بزرگ، در نهایت روی دیگر صنایع و نهادها و سازمان‌های بزرگ دیگر و البته تک‌تک مردم اثر منفی خواهد گذاشت و مشکلات رشد می‌کند و به‌جایی می‌رسیم که مشکل را بدیهی می‌دانیم و در نهایت دست به یک خودکشی جمعی می‌زنیم. هر روز تقاضای بیشتر برای خودرو و گرانی بیشتر، ترافیک بیشتر، هوای آلوده‌تر و شهر ناکارآمدتر. شهری که به‌جای اینکه مشکلات را اصولی حل کند، می‌رود دنبال بزرگراه بیشتر ساختن و نهایتا هزینه‌های بالاتر نگهداری شهر. نتیجه، افزایش گرانی و ادامه این روند.

امروزه ما با این روش توسعه شهری که در شهرهای بزرگ داریم و این اداره شهرداری‌ها که توان نوسازی و توسعه ناوگان حمل‌ونقل شهری را ندارند، در حال یک خودکشی جمعی هستیم. منابع آبی، هوایی و انرژی را با سرعت وحشتناکی مصرف می‌کنیم و جالب اینجاست که کمترین خروجی‌ها را می‌گیریم. نتیجه چه می‌شود؟ کاهش ارزش پول و در نهایت گرانی. دوباره و دوباره بیشتر و بیشتر کار می‌کنیم و فکر می‌کنیم که داریم پولدار می‌شویم درحالی‌که با این بهره‌وری منفی، روزبه‌روز اوضاع بدتر می‌شود. به‌نظر می‌رسد که این حلقه‌های باطل صورت مسئله غلط- راه‌حل غلط، که ما را به سمت نابودی می‌برد، باید جایی شکسته شود. با نگاه موضعی به صنایع و مسائل، در این شهرهای روبه‌رو رشد فیزیکی، نمی‌توان این حلقه‌های باطل تصمیم‌گیری و عمل را گرفت. فعلا که همه نگران قیمت دلار و ارزش سهام در بورس هستیم و داریم با سرعت می‌رویم که به دیوار بخوریم. اما از وکلای مجلس که آینده ممکلت را طراحی می‌کنند، درخواست می‌کنم که مسائل را بلندمدت ببینند و از روش‌های پوپولیستی و ادامه کورکورانه روند فعلی بپرهیزند. ما امروز نیازمند تحول جدی در قوانین هستیم. قوانینی که به حل مسائل ریشه‌ای و نه مسائل ناشی از معلول‌ها بپردازد.

خلأ مجریان صلاحیت‌دار در «صنعت احداث»

گروه صنعت
editor@smtnews.ir



یکی از مشکلات صنعت احداث در کشور ارتباط مناسب نداشتن بخش خصوصی و دولتی است. برای توسعه این صنعت باید به بسیاری از موارد از جمله افزایش عمر ساختمان‌ها که ۳۰ سال عنوان می‌شود، توجه ویژه کرد

«صنعت احداث» در ایران رشد و توسعه روزافزونی مانند سایر بخش‌ها نداشته است. این را برخی از مهندسان و فعالان این صنف می‌گویند و معتقدند یکی از مشکلات «صنعت احداث» ارتباط مناسب نداشتن بخش خصوصی و دولتی است. برای توسعه صنعت احداث باید به بسیاری از موارد از جمله افزایش عمر ساختمان‌ها توجه ویژه داشت. براساس اخبار منتشرشده در سال‌های گذشته حدود ۵۰ درصد حوادث ناشی از کار در صنعت ساختمان روی داده درحالی‌که این عدد در جهان ۱۷ درصد است. این در حالی است که سالانه حدود ۱۲۰ هزار میلیارد تومان در بخش ساخت‌وساز کشور سرمایه‌گذاری می‌شود و عمر مفید ساختمان‌ها نیز حدود ۳۰ سال است. برای افزایش عمر مفید نیز راهی نیست جز ارتقای کیفی ساخت‌وساز در ایران. برای این مهم نیز باید از دانش و تجربه مهندسان در اجرای طرح‌های ساختمانی و عمرانی بهره جست.

بسازوبفروش‌ها به‌جای مجریان صلاحیت‌دار

دلایل افت کیفی ساخت‌وساز در ایران چیست؟ گاهی خبر می‌رسد ساختمانی با کلنگی که در همسایگی‌اش به زمین خورده، فرو می‌ریزد. با افزایش این ریزش‌ها کارشناسان هشدار می‌دهند که کاهش کیفیت در ساختمان‌سازی، عمر مفید ساختمان‌ها را کاهش داده است. وجود مصالح نامرغوب و غیراستاندارد، استفاده نشدن از توان فنی و نظارتی مهندسان و بساز‌وبفروش بودن سازنده‌ها، برخی از مهم‌ترین دلایل افت کیفیت ساختمان‌ها از نظر کارشناسان است.

انوشیروان آذرشاهین، از کارشناسان راه و ساختمان کشور معتقد است درحالی که کیفیت مصالح از مهم‌ترین موارد موثر در کیفیت ساختمان است، مصالح موجود در بازار استاندارد نیست و امکان آزمایش مصالح برای اطمینان درباره کیفیت نیز برای همه بهره‌برداران وجود ندارد.

این کارشناس با اشاره به خرید مصالح از سوی مصرف‌کننده با توجه به برچسب استاندارد آن محصول، گفت: فقط برخی مصرف‌کننده‌های بزرگ توان آزمایش مصالح پیش از مصرف را دارند و اگر مهندس مشاور قوی در کنار کار وجود داشته باشد این کار انجام می‌شود اما مصرف‌کننده ضعیف برای ساختمان‌های کوچک، به‌دنبال آزمایش مصالح نمی‌رود. این در حالی است که بارها پیش آمده که مصالح را آزمایش کرده و غیراستاندارد بودن آن مشخص شده است.

از سوی دیگر به‌گفته آذرشاهین، کیفیت مصالح مخلوط‌شده از اهمیت بالایی برخوردار است و باید نسبت مصالح، به‌درستی اعمال شود تا مقاومت مدنظر حاصل شود اما از آنجا که مصالح از کیفیت بالایی برخوردار نیست، بتن تولید شده نیز به کیفیت مناسب نمی‌رسد که در راستای حل این مشکل، وی معتقد است مصالح عرضه شده در بازار باید دارای مهر استاندارد قابل اعتماد باشند. نبود نیروی کار ماهر، از دیگر مشکلاتی است که به‌گفته این کارشناس، باعث افت کیفیت ساختمان‌ها شده است.

او افزود: نیروی کار ساخت‌وسازهای فعلی متخصص و ماهر نیستند درحالی‌که قرار بود وزارت کار، نیروی کار ماهری برای این حوزه تربیت کند و افرادی وارد این بخش شوند که دارای مدرک نیروی کار ماهر باشند اما در حوزه کار ساختمانی در کمتر مواردی چنین افرادی را مشاهده می‌کنید.

ضرورت نظارت دائمی

وجود نظارت دائمی بر ساخت‌وسازها نکته دیگری است که به گفته آذرشاهین، باید بیشتر مورد توجه قرار گیرد، او در این‌باره عنوان کرد: حضور دائمی مجری صلاحیت‌دار در زمان ساخت، بسیار ضروری است. این فرد باید از نظر مالی تامین باشد تا در زمان نظارت، دنبال مسائل دیگر نباشد.

به‌گفته او، در این زمینه هنوز مشکلاتی در ساختمان‌سازی وجود دارد و هنوز بین سازمان نظام مهندسی و شهرداری‌ها در این زمینه اختلاف نظر وجود دارد. شهرداری‌ها بر خلاف سازمان نظام مهندسی، وجود مجری صلاحیت‌دار را ضروری نمی‌دانند. این کارشناس معتقد است وجود مجری صلاحیت‌دار در کنار ساختمان‌سازی، ۸۰ درصد مشکلات موجود در کیفیت را کاهش خواهد داد.

این کارشناس معتقد است، در راستای کاهش این مشکلات، علاوه‌بر آموزش نیروی کار، باید مجری صلاحیت‌دار با حقوق مکفی در کار حاضر باشد. همچنین این معضل که هر کس با داشتن تمکن مالی و بدون دانش و تجربه لازم وارد حوزه ساخت‌وساز می‌شود، باید اصلاح و ساماندهی شود.

آذرشاهین ادامه داد: درحال‌حاضر مهندسان تا اندازه‌ای از حوزه ساخت‌وساز کنار گذاشته شده‌اند، در نتیجه تنها افراد سرمایه‌دار وارد این حوزه می‌شوند که آنها نیز از مهندسان، مشاوره نمی‌گیرند.

به‌گفته او، برخی فارغ‌التحصیلان دانشگاه‌ها، فاقد سطح علمی و مهارت لازم هستند و همین مسئله، باعث کاهش استفاده از مهندسان در ساخت‌وساز شده است. از سوی دیگر، احاطه نداشتن صاحبان کار و پایبند نبودن آنها به اجرای ضوابط، باعث شده سازندگان تمایلی به استفاده از مهندسان ناظر نداشته باشند.

راهکار فقط بازرسی نیست

آذرشاهین یادآور شد: اجرای ضوابط، هزینه‌های اجرایی ساختمان را ۱۰ تا ۱۵ درصد افزایش می‌دهد اما صاحبان کار که بیشتر، «بساز و بفروش» هستند مایل به این افزایش هزینه نیستند. به همین دلیل مهندسان را از کار کنار می‌گذارند و بیشترین کاری که مهندس می‌تواند انجام دهد ارائه گزارش تخلف به شهرداری است که مشخص نیست پیگیری می‌شود یا خیر. به‌گفته این کارشناس راه و ساختمان اگرچه باور عمومی این است که وقتی مهندسان وارد کار می‌شوند هزینه کار افزایش می‌یابد اما هزینه مهندسی، کمتر از یک درصد هزینه‌های ساختمان‌سازی را به خود اختصاص می‌دهد.

آذرشاهین معتقد است در راستای کاهش مشکلات کیفی ساختمان‌ها، باید وفاق بیشتری بین سازمان نظام مهندسی و شهرداری‌ها وجود داشته باشد. او گفت: فقط با بازرسی مشکل حل نمی‌شود، بلکه سازمان نظام مهندسی باید بازرسی‌های خود را به‌گونه‌ای انجام دهد که شاغلان و مهندسان ناظر بپذیرند که نظارت، بخشی از کار اصلی آنهاست و تا زمانی که این مسئله پذیرفته نشود، بخش نظارت در ساختمان‌سازی مشکل خواهد داشت.

لزوم حضور مجری صلاحیت‌دار

کورس اطاعتی، یکی دیگر از کارشناسان راه و ساختمان کشور است که با تایید پایین بودن کیفیت ساخت‌وساز حوزه شهری و مسکن گفت: در این حوزه قوانین به‌طور کامل اجرا نمی‌شود که یکی از دلایل آن، مربوط به سازنده‌ها و مجری‌های صلاحیت‌دار است. اگرچه سازمان نظام مهندسی تلاش کرده این روند را قانونمند کند اما همکاری مناسبی با این سازمان نشده و مجری‌هایی که برای ساختمان‌سازی معرفی می‌شوند، هنوز توانمندی لازم را ندارند.

به‌گفته وی، این مسئله نیاز به پیگیری بیشتری دارد. اطاعتی معتقد است بخش دیگری از مشکلات به طراحی بازمی‌گردد. سازمان نظام مهندسی هم در شهرهای بزرگ، تلاش کرده کیفیت را نسبت به وضعیت نامطلوب دهه گذشته افزایش دهد با این وجود، مسئله طراحی هنوز جای کار دارد و سازمان نظام مهندسی با اعمال سختگیری بیشتر، می‌تواند این ایرادات را به اندازه زیادی کاهش دهد.

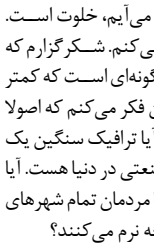
اطاعتی با اشاره به اهمیت مسئله نظارت در افزایش کیفیت ساخت‌وساز گفت: اگرچه با وقوع هر حادثه‌ای در ساختمان، مهندس ناظر را مقصر می‌دانند اما مهندس ناظر فقط ۱۰ تا ۱۵ درصد می‌تواند در کیفیت کار موثر باشد و حدود ۵۰ تا ۵۵ درصد کیفیت مربوط به سازنده و ۳۵ درصد به طراحی و نقشه است.

آن‌طور که این کارشناس می‌گوید، کیفیت مصالح و استاندارد بودن آن، مسئله مهم دیگری در ساختمان‌سازی است و نبود مشخصات فنی لازم در مصالح و آزمایش نشدن آنها، یک ضعف مهم در این حوزه است. این کارشناس در ادامه یادآور شد: این مسئله چندان به سازنده و ناظر مربوط نیست و به بازار مرتبط است و اصلاح این وضعیت، نظارت مستمر دولت بر رعایت حداقل استانداردها در تولید مصالح ساختمانی را می‌طلبد.

اطاعتی با تاکید بر لزوم استفاده از مجری واقعی صلاحیت‌دار در ساختمان برای افزایش کیفیت، گفت: پیمانکارها باید اطلاعات و دانش کافی داشته باشند و بخواهند کار خود را درست انجام دهند، البته الزام این مسئله، اقتصادی بودن کار است زیرا در برخی مناطق، فشار آوردن بر مجری برای رعایت همه استانداردها، افزایش هزینه‌ها را در برخواهد داشت و اقتصادی نخواهد بود.

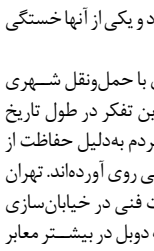
این کارشناس راه و ساختمان کشور با اشاره به اهمیت رعایت نقشه و نظارت بر این کار افزود: اگر سازمان نظام مهندسی اراده داشته باشد و با آن همکاری شود، در زمان کوتاهی می‌توان بر مشکلات زیادی فائق آمد. البته مشکلات مربوط به سازنده‌ها و استاندارد بودن مصالح، کار بیشتری نیاز دارد.

به‌گفته اطاعتی، الزامی شدن حضور مجری واقعی صلاحیت‌دار در ساختمان‌ها که فقط در حد یک اسم نباشد، از سوی سازمان نظام مهندسی در دست پیگیری است؛ مسئله‌ای که در صورت پیگیری و تحقق بسیاری از مشکلات کیفی ساختمان‌ها را حل خواهد کرد.



انوشیروان آذرشاهین

کیفیت مصالح از مهم‌ترین موارد موثر در کیفیت ساختمان است این در حالی است که امکان آزمایش مصالح برای همه بهره‌برداران فراهم نیست



کورس اطاعتی

قوانین در حوزه ساخت و ساز به‌طور کامل اجرا نمی‌شود که یکی از دلایل آن، به سازنده‌ها و مجری‌های صلاحیت‌دار برمی‌گردد

ساخت‌وساز نیاز به برنامه‌ریزی بلندمدت دارد

یک مقام مسئول، گفت: بهره بردن از تمامی ظرفیت‌های مدل‌سازی اطلاعات ساخت، نیازمند تهیه یک استراتژی مدون و ترسیم چشم‌انداز بلندمدت در صنعت ساخت‌وساز کشور است. به‌گزارش روابط‌عمومی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران، مسعود شفیعی با بیان اینکه مدل‌سازی اطلاعات ساخت، امروز جزئی جدایی‌ناپذیر در صنعت ساخت‌وساز بوده و از الزامات اسناد بالادستی توسعه این صنعت در کشورهای توسعه‌یافته است، گفت: بر همین اساس برای بهره بردن از تمامی ظرفیت‌های مدل‌سازی اطلاعات ساخت، نیاز به فراهم کردن زیرساخت‌های پیاده‌سازی در مقیاس‌های کلان وجود دارد که این مهم نیازمند تهیه یک استراتژی مدون و ترسیم چشم‌انداز بلندمدت در صنعت ساخت‌وساز کشور



است. رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران اضافه کرد: جایگاه دولت در کشور به‌ویژه در حوزه‌های هدایت، نظارت، کنترل، تشخیص و درک درست از فواید و ضرورت‌های پیاده‌سازی و بکارگیری مدل‌سازی اطلاعات ساخت از سوی بخش دولتی به‌عنوان رکن اجرایی کشور اهمیت بسزایی دارد. بنابراین سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران به‌عنوان بخشی از بدنه دولت این توانایی را دارد تا در راستای ایفای نقش هدایت‌گری خود، در این بخش تحولات اساسی ایجاد کند. وی خاطرنشان کرد: بدیهی است تهیه سند چشم‌انداز و برنامه بلندمدت پیاده‌سازی مدل‌سازی اطلاعات ساخت BIM گامی مهم از سلسله اقداماتی است که متعاقبا در روند تدوین استانداردهای اجرای مدل‌سازی اطلاعات ساخت و سایر اسناد و برنامه‌های لازم، تاثیرگذار خواهد بود. بدین ترتیب می‌توان انتظار داشت که پیش از الزامی شدن استفاده از این ابزار در پروژه‌های عمرانی و در صنعت ساخت‌وساز، بستر تعاملی مناسب برای بهره‌گیری از آن ازسوی ذی‌نفعان مختلف فراهم آمده باشد. گفتنی است، سند چشم‌انداز BIM به‌عنوان سند بالادستی پیاده‌سازی مدل‌سازی اطلاعات ساخت در پروژه‌های عمرانی استان تهران استفاده خواهد شد. این سند راهنمای مراحل گوناگون پیاده‌سازی مدل‌سازی اطلاعات ساخت BIM در حوزه‌های مختلف پروژه‌های عمرانی خواهد بود. این سند برنامه‌های کلان آماده‌سازی و هدف‌گذاری پیاده‌سازی BIM(مدل‌سازی اطلاعات ساخت) در حوزه‌های مختلف را با توجه به نیازمندی‌ها و ظرفیت‌های شناسایی شده در سازمان‌های مجری پروژه که درگیر در روند پیاده‌سازی BIM هستند در چرخه حیات پروژه(دوره ساخت تا بهره‌برداری) تعیین می‌کند.

عمده منافع مسکن مهر نصیب پیمانکاران شد

نماینده پیشین مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه عمده منافع مسکن مهر نصیب پیمانکاران شد، گفت: باید از تجربه مسکن مهر در ارائه طرح‌ها برای حل مشکل مسکن استفاده شود و دولت و مجلس با مشاوره کارشناسان سازکاری را طراحی کنند که معایب گذشته را نداشته باشد و به بهبود وضعیت مسکن در کشور کمک کند.

جلال میرزایی در گفت‌وگو با ایرنا با اشاره به طرح پیش‌فروش مسکن که هفته‌های گذشته به صورت عادی در نشست علنی مجلس شورای اسلامی اعلام وصول شد، گفت: براساس این طرح چنانچه فروشنده بدون رعایت مقررات قانون و تنظیم سند رسمی، اقدام به پیش‌فروش ساختمان کند یا به‌عنوان پیش‌فروش هرگونه وجهی دریافت کند، به حبس از ۹۱ روز تا ۲ سال محکوم می‌شود.

میرزایی با بیان اینکه ارائه طرح پیش‌فروش ساختمان با همکاری انبوه‌سازان اجرایی می‌شود، گفت: به‌نظر می‌رسد سودکنندگان این طرح بیشتر انبوه‌سازان هستند نه مردم، ما تجربه اجرایی مسکن مهر را داشتیم. باید بازخورد آن آسیب‌شناسی شود و نکات مثبت و منفی آن مورد بررسی قرار گیرد تا مشخص شود هزینه صرف‌شده در تحقق اهداف مورد نظر برای تامین مسکن تا چه اندازه تاثیرگذار بوده است. وی گفت: عمده منافع مسکن مهر در کشور نصیب پیمانکاران شد که به سودهای کلانی دست یافتند. این یک آسیب جدی در بخش مسکن محسوب می‌شود؛ بنابراین اگر دوباره بخواهند این مسیر را طی کنند، اشتباه است.

نماینده پیشین مجلس شورای اسلامی افزود: برای جلوگیری از فساد و سوءاستفاده در این بخش، شرکت‌های خصوصی با هزینه‌های خودشان ورود کرده و دولت و مجلس با مشاوره کارشناسان سازکاری را طراحی کنند که معایب گذشته را نداشته باشد و به بهبود وضعیت مسکن در کشور کمک کند.میرزایی یادآور شد: نمایندگان به‌دنبال ایجاد تعادل در بازار مسکن هستند اما اینکه تا چه اندازه موفق شوند باید صبر کنیم تا نتیجه و بازخورد طرح‌های ارائه‌شده مشخص شود.

وی اظهار کرد: نمایندگان این دوره با کارشناسان شورای نگهبان از نزدیک در تعامل هستند و باید طرح‌ها را به‌گونه‌ای تصویب کنند که با ایراد مواجه نشود زیرا این مسئله هم وقت مجلس و نمایندگان را هدر می‌دهد و هم فرصت تصویب طرح‌ها و لوایحی که بتواند مشکل معیشت مردم را حل کند، از نمایندگان می‌گیرد. او یادآور شد: در بحث قیمت مسکن نباید دولت و مجلس دستوری عمل کنند بلکه باید اجازه دهند عرضه و تقاضا روال عادی خود را طی کند و دولت ناظر باشد.

نماینده پیشین مجلس دهم با بیان اینکه تعامل بین دولت و مجلس برای حل مشکل مسکن به‌تنهایی کافی نیست، خاطرنشان کرد: نمایندگان فعلی از طرح مردمی کردن اقتصاد سخن می‌گویند و معتقدند برای حل مشکلات مردم باید از این نقدینگی موجود در جامعه استفاده کنند و آن را به سمت تولید مسکن سوق دهند. وی گفت: نمایندگان باید قانونی را تصویب کنند که نقدینگی را به سمت ساخت مسکن ببرند همان چیزی که تحت عنوان مردمی کردن اقتصاد از آن یاد می‌کنند.

او ادامه داد: بخشی از مستاجران تحت فشار سنگین پرداخت اجاره‌بها هستند، اما حل این مشکل از سوی مجلس پناه آوردن به طرح‌های غیرکارشناسی نیست. نمی‌توان به نظر چند کارشناس یا داده‌های مرکز پژوهش‌های مجلس اکتفا کرد. بلکه باید از کارشناسان و متخصصان این حوزه دعوت کرد و کمیسیون عمران مجلس به‌عنوان کمیسیون تخصصی در حوزه مسکن با حضور مدیران و صاحب‌نظران یک طرح جامع برای حل مشکل مسکن ارائه دهد.

میرزایی با بیان اینکه تمرکز نمایندگان باید سوق دادن نقدینگی به سمت مسکن باشد، گفت: نکته مهم اینکه نمایندگان انتظارات مردم را بالا نبرند و به آنها بگویند که اثرات طرح تا چند سال آینده مشخص خواهد شد.





مسکن بهانه است



حباب نرخ مسکن متاثر از فولاد نیست



بار سنگین مسکن بر دوش سنگ‌های ساختمانی

خبر

نقش کمرنگ قیمت سنگ در افزایش نرخ مسکن



عکس: آیدا فریدی

باقر محمدی: باید به‌دنبال عوامل اصلی افزایش قیمت سنگ و مسکن در ایران باشیم که از جمله این عوامل می‌توان به افزایش نرخ قطعات و ماشین‌آلات مورد نیاز، دستمزدها و در مجموع افزایش غیرمتعارف هزینه‌های تولید فعالان حوزه سنگ اشاره کرد

افزایش قیمت مسکن در ایران تحت تاثیر یک عامل نیست، بلکه تابع عواملی از جمله افزایش قیمت زمین، تورم، ضعف سیاست‌گذاری‌های پایدار، شیوه‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های آنی، افزایش هزینه‌های تولید، مشکلات بازار و نقش‌آفرینی سودجویان و دلالان بوده است. در این گزارش بر موضوع رشد قیمت مسکن و تاثیر آن بر رشد قیمت سنگ‌های ساختمانی یا برعکس یعنی رشد قیمت سنگ و تاثیر آن بر قیمت مسکن تمرکز کرده‌ایم. ازآنجایی‌که ایران جزو کشورهایی است که در منابع سنگی بسیار غنی است و جزو ۱۰ کشور تولیدکننده این محصول به‌شمار می‌رود، انتظار می‌رود سنگ افزایش قیمت نداشته باشد و این مهم بر قیمت مسکن تاثیر نگذارد، اما مسئله این است که قیمت سنگ هرازگاهی تحت تاثیر افزایش هزینه‌های اکتشاف، استخراج و... افزایش می‌یابد و این موضوع بر قیمت مسکن هرچند ناچیز تاثیر می‌گذارد. علاوه بر این گاهی عوامل مختلفی مثل سودجویی دلالان و واسطه‌ها بر قیمت مسکن تاثیر می‌گذارد و این مهم موجب می‌شود قیمت سنگ‌های ساختمانی نیز افزایش پیدا کند. روزنامه صمت گزارشی در این زمینه تهیه کرده که در زیر می‌خوانید.

لزوم حمایت دولت از حوزه سنگ

احمد شریفی، دبیر انجمن سنگ ایران با بیان اینکه افزایش قیمت مسکن در کشور ما عوامل مختلفی دارد، اظهار کرد: قیمت مسکن به پارامترهای گوناگونی ازجمله نرخ مصالح ساختمانی، نرخ زمین و تورم کلی در کشور برمی‌گردد. طبیعی است که قیمت سنگ نیز مثل بقیه اقلام تابع تصمیمات خلق‌الساعه، ضعف سیاست‌گذاری‌های پایدار و تورم است؛ درنتیجه سنگ به‌طور طبیعی با افزایش قیمت روبه‌رو شده و این مهم بر قیمت مسکن هم تاثیر گذاشته است. دبیر انجمن سنگ ایران با اشاره به افزایش قیمت ماشین‌آلات و قطعات معدنی گفت: وقتی قطعات ماشین‌آلات معدنی گران شود، قیمت تمام‌شده سنگ هم افزایش پیدا می‌کند؛ بنابراین افزایش قیمت ماشین‌آلات معدنی یکی از عوامل مهم در افزایش قیمت سنگ ساختمانی و درنتیجه افزایش قیمت مسکن است. شریفی با بیان اینکه تنها راه نجات صنعت سنگ کشور رونق صادرات است، گفت: پیشنهادها و درخواست‌های زیادی را به دولت و وزارت صنعت، معدن و تجارت ارائه داده‌ایم تا امکاناتی را برای فعالان حوزه سنگ در نظر بگیرند، اما هنوز اقدام چشمگیری انجام نشده است. دبیر انجمن سنگ ایران ادامه داد: پیشنهاد شد ۴ کنسرسیوم قوی صادراتی در ۴ استان کشور شامل تهران، اصفهان، مرکزی و فارس شکل گیرد. شرکت‌هایی که ایجاد می‌شوند باید بتوانند به بورس هم ورود کنند. در ادامه خواستار این مسئله هستیم که سرمایه اولیه این شرکت‌ها را دولت از محل تبصره قانون معادن بدهد تا آنها بتوانند در بخش فرآوری توفیقاتی را به‌دست آورده و در بازارهای هدف ورود کنند.

شریفی با اشاره به وضعیت سنگ در داخل کشور گفت: بیشترین درآمد صنعتگران و صنف تولیدکننده در حوزه سنگ از مصرف‌کنندگان داخل کشور حاصل می‌شود. در واقع سهل‌الوصول‌ترین منبع درآمدی برای کارخانه‌های سنگ ما همین بازار داخلی است که امروز متاسفانه اوضاع خوبی ندارد.

او تاکید کرد: باتوجه به اینکه در هیچ جای دنیا به‌اندازه ایران سنگ مصرف نمی‌شود، با تمرکز بیشتر بر این بازار می‌توانیم منابع درآمدی را افزایش دهیم و در راستای جهش تولید حرکت کنیم.

نقش سودجویان و دلالان

باقر محمدی، مدیرعامل یک شرکت معدنی با بیان اینکه افزایش قیمت سنگ بر نرخ مسکن تاثیر زیادی ندارد، گفت: نوسان قیمت سنگ در کشور ما بر افزایش یا کاهش قیمت مسکن تاثیرگذار است، اما این تاثیر زیاد نیست. او تاکید کرد: مسئله مهم این است که مسکن یک کالای نهایی است که افزایش قیمت آن همیشه تابع افزایش قیمت مصالح ساختمانی نیست و ممکن است به‌دلیل افزایش قیمت زمین، جوسازی‌های سودجویان و دلالان باشد. این مدیرعامل شرکت معدنی با بیان اینکه دلیل اصلی افزایش قیمت مسکن به ضعف حمایت از تولید برمی‌گردد، اظهار کرد: وقتی تولید در کشور به مشکل بربخورد و فعالیت بسیاری از کارخانه‌ها متوقف شود، سرمایه‌گذاران و کسانی که نقدینگی لازم را دارند، بدون نیاز واقعی مسکن می‌خرند تا ارزش سرمایه خود را از دست ندهند. همین مسئله بر اقتصاد و به‌طور جزئی معیشت خانواده‌هایی که به‌دنبال سرپناه هستند، تاثیر منفی می‌گذارد.

محمدی با بیان اینکه در ۴ استان آذربایجان شرقی، غربی، زنجان و فارس در معادن سنگ‌های ساختمانی، سیلیس، کائولینیت و فرآوری سنگ فعالیت دارد، گفت: باید به‌دنبال عوامل اصلی افزایش قیمت سنگ در ایران باشیم که از جمله این عوامل می‌توان به افزایش نرخ قطعات و ماشین‌آلات مورد نیاز، دستمزدها و در مجموع افزایش غیرمتعارف هزینه‌های تولید اشاره کرد. این فعال معدنی با بیان اینکه افزایش هزینه‌ها گاهی از نرخ آزاد دلار هم تبعیت نمی‌کند، اظهار کرد: گمرک و بازار گاهی انحصاری عمل و به‌خاطر مسائل تحریم، قطعات غیرمتعارف وارد کشور می‌کنند؛ درنتیجه قیمت‌ها چندین برابر آنچه که باید باشد، می‌شود. او تاکید کرد: وقتی هزینه تولید افزایش پیدا می‌کند، تولید سنگ‌های ساختمانی گران تمام می‌شود و قیمت مسکن هم بالا می‌رود.

سخن پایانی

افزایش قیمت مسکن در کشور ما عوامل مختلفی دارد و طبیعی است که قیمت سنگ‌های ساختمانی نیز در این زمینه تاثیرگذار است. به‌باور کارشناسان عوامل مختلفی در این افزایش قیمت موثر بوده‌اند که می‌توان به نقش واسطه‌ها و دلالان، گران شدن ماشین‌آلات و... اشاره کرد.

گروه معدن
editor@smtnews.ir



احمد شریفی



باقر محمدی

راه‌اندازی بزرگ‌ترین واحد ذوب بخش خصوصی



امسال بزرگ‌ترین واحد ذوب بخش خصوصی کشور در استان زنجان راه‌اندازی می‌شود. رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان زنجان اعلام کرد: تا پایان امسال بزرگ‌ترین واحد ذوب بخش خصوصی کشور در استان زنجان راه‌اندازی می‌شود. به گزارش دنیای معدن، ناصر فغفوری، رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان زنجان گفت: با راه‌اندازی شرکت البرز ناب آرش با سرمایه‌گذاری بالغ بر ۲ هزار میلیارد تومان، بزرگ‌ترین واحد ذوب کشور در استان زنجان آغاز به‌کار خواهد کرد. فغفوری یادآور شد: هم‌اکنون پیشرفت فیزیکی این پروژه ۹۸ درصد است که پیش‌بینی می‌شود از آبان آغاز به‌کار کند. این مقام مسئول ادامه داد: این واحد مجهز به مدرن‌ترین ماشین‌آلات ذوب فولاد است که با راه‌اندازی آن شمش فولادی بیلت مورد نیاز استان که پیش از این از سایر استان‌ها تهیه می‌شد، تامین می‌شود. رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان زنجان اظهار کرد: ظرفیت تولید این واحد سالانه یک میلیون و ۱۰۰ هزار تن است. او در ادامه در زمینه راه‌اندازی طرح توسعه دوم شرکت فولادکاران افق عنوان کرد: این واحد بخش عمده‌ای از فولاد آلیاژی الکترود جوشکاری کشور را که پیش از راه‌اندازی این مجموعه وارداتی بود، تامین می‌کند. فغفوری افزود: پیش از این بزرگ‌ترین مشکل حوزه ساخت‌وساز تامین سیم جوش بود که با راه‌اندازی این واحد تولیدی، ۸۰ درصد فولاد آلیاژی الکترود جوشکاری کشور تامین می‌شود. او با اشاره به اینکه سرمایه‌گذاری صورت گرفته برای این واحد ۵۰۰ میلیارد تومان است، ادامه داد: این پروژه هم‌اکنون آماده افتتاح است که به‌عنوان یکی از پروژه‌های قابل افتتاح توسط رئیس‌جمهوری در نظر گرفته شده است.

نوبت دوم

«آگهی فراخوان»
شرکت سهامی ذوب آهن اصفهان

با اطمینان بازید

ردیف	نوع فراخوان	شماره	موضوع	مهلت دریافت اسناد	مهلت ارائه پیشنهاد
۱	استعلام	۹۸۰۴۹۱۵	تهاتر ۱۰۰۰ تن چدن داکتیل با چدن خاکستری	۹۹/۰۶/۱۷	۹۹/۰۷/۲۲
۲	مناقصه	۹۸۰۳۷۲۱	سه ردیف چرخ فولادسازی	۹۹/۰۶/۲۵	۹۹/۰۷/۰۶
۳	مناقصه	۹۹۰۰۲۶۷R۲	خرید ۱۶۴۸۶ دست لباس کار دو تکه تراشکاری	۹۹/۰۶/۲۷	۹۹/۰۷/۰۲
۴	تجدیدمناقصه	۹۹۰۱۴۸۸	خرید ۲ ردیف چرخ متحرک و هرزگرد فولادسازی	۹۹/۰۶/۳۰	۹۹/۰۷/۰۹
۵	مناقصه	۹۹۰۱۹۷۸R۱	خرید هفت ردیف آجرهای نسوز منیزیتی، کروم منیزیتی و منیزیت اسپینلی	۹۹/۰۶/۲۳	۹۹/۰۷/۰۲

ضمناً لیست استعلام‌های مربوط به خریدهای متوسط (بدون برگزاری مناقصه) در سایت شرکت به آدرس ذیل درج می‌گردد.

سایر موارد:

۱- **زمان دریافت اسناد:** از تاریخ نشر آگهی نوبت اول تا پایان ساعت اداری. مهلت دریافت اسناد (مندرج در جدول)

۲- جهت دریافت اسناد و کسب اطلاعات بیشتر به آدرس www.esfahansteel.ir مراجعه فرمایید.

روابط عمومی ذوب‌آهن اصفهان

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۳۹۹/۰۶/۱۹ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲

نوبت دوم

آگهی مناقصه عمومی
یک‌مرحله‌ای شماره ۵۲۴۲۱۲۸۵

مناقصه‌گذار: شرکت فولاد خوزستان
شرح مناقصه: اصلاح و بازسازی داکت مسیر اولیه جمع‌آوری غبار کوره ۱ و ۲ فولادسازی به صورت PC
نوع مناقصه: عمومی یک‌مرحله‌ای
مدت زمان: ۲۴ ماه
مهلت اعلام آمادگی: تا پایان وقت اداری روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۰ (یا ارسال ایمیل به نشانی زیر)
داوطلبان شرکت در مناقصه با مراجعه به وب‌سایت WWW.KSC.IR منوی مدیریت خرید و تامین‌کنندگان، ضمن ثبت‌نام و درج کلیه اطلاعات عمومی و تکمیلی خود، مستندات و مدارک لازم را پیوست نمایند.
دریافت اسناد مناقصه (پس از ارائه گواهی صلاحیت ایمنی اداره کار و تائید واحد ارزیابی تامین‌کنندگان) از تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۲ به مدت دو روز در قبال ارائه اصل رسید واریز مبلغ ۵۰۰،۰۰۰ ریال (غیرقابل استرداد) در وجه شرکت فولاد خوزستان
تاریخ تحویل پیشنهادات: روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۸
تاریخ گشایش پاکات پیشنهاد قیمت/ فنی: روز سه‌شنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۹
مبلغ تضمین شرکت در مناقصه: ۶۵۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال
نوع تضمین: ۱) ضمانتنامه معتبر بانکی ۲) چک تضمینی و یا واریز مبلغ در وجه شرکت فولاد خوزستان ۳) انجام بلوکه مالی از مطالبات شرکت‌کننده نزد فولاد خوزستان
شماره حساب واریز وجه:
الف) حساب سپهر ۰۱۰۰۳۰۴۴۵۳۰۰۱ بانک صادرات شعبه مجتمع فولاد اهواز کد ۳۸۸۲
ب) حساب سیبا ۰۱۰۲۵۱۳۱۸۶۰۰۲ بانک ملی شعبه مجتمع فولاد اهواز کد ۶۵۳۲
نشانی شرکت: اهواز- کیلومتر ۱۰ جاده اهواز بندر امام، شرکت فولاد خوزستان، مدیریت: خرید خدمات و قراردادها
تلفن: ۰۶۱-۳۲۱۳-۶۴۱۵
ایمیل: M.SALJOOGHIPOUR@KSC.IR

روابط عمومی شرکت فولاد خوزستان

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۳۹۹/۰۶/۱۸ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲

آگهی شرکت فولاد مبارکه

ردیف	نوع فراخوان	شماره	موضوع	مهلت ارسال مدارک	مدیریت مرتبط
۱	فراخوان	-----	شناسایی تولیدکنندگان توانمند نوار نقاله	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	خرید مواد مصرفی

مناقصات و مزایدات: جهت دریافت اسناد و کسب اطلاعات بیشتر به نشانی www.msc.ir لینک مناقصات و مزایدات بخش خرید و تأمین‌کنندگان مراجعه و طبق راهنمای موجود، نسبت به انتخاب مناقصه مورد نظر از طریق سیستم ارتباط با تأمین‌کنندگان (SRM) اقدام نمائید.
سایر فراخوان‌ها: جهت کسب اطلاعات بیشتر به نشانی www.msc.ir بخش اطلاعیه‌ها، فراخوان مربوطه مراجعه بفرمایید.

کد آگهی: ۹۹۱۳۷
روابط عمومی شرکت فولادمبارکه

نوبت دوم

فراخوان مناقصات عمومی یک مرحله‌ای
شرکت آلومینای ایران

شرکت آلومینای ایران

شرکت آلومینای ایران در نظر دارد مناقصات زیر را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهاد مناقصه‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق درگاه سامانه الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس WWW.setadiran.ir انجام خواهد شد و لازم است که مناقصه‌گران درصورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند.

ردیف	موضوع مناقصات	نوع مناقصه	شماره مناقصه در سامانه الکترونیکی دولت
۱	تهیه قطعات، ساخت،مونتاژ، بارگیری، حمل، تخلیه، تست و تحویل ۴ دستگاه کفی مخصوص حمل کروسیبل و ۴ دستگاه کفی حمل آند و ظروف کراش بت	عمومی یک‌مرحله‌ای	۲۰۹۹۰۰۱۴۹۱۰۰۰۰۳۰
۲	تهیه، تامین و تحویل ۶۰۰ تن شمش چدن واحد احیاء کارخانه تولید شمش	عمومی یک‌مرحله‌ای	۲۰۹۹۰۰۱۴۹۱۰۰۰۰۳۱

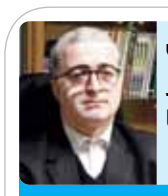
مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سامانه: از مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ لغایت ۱۳۹۹/۰۶/۳۰ می‌باشد.
مهلت زمانی ارائه پیشنهاد: روز چهارشنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۹ می‌باشد.
زمان بازگشایی پاکت‌ها: روز سه‌شنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۵ می‌باشد.
اطلاعات تماس مناقصه‌گزار جهت دریافت اطلاعات بیشتر درخصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکت الف: استان خراسان شمالی- شهرستان جاجرم- مجتمع تولید آلومینا، به شماره: تلفن ۳۲۶۰۵۳۴۸ - ۰۵۸ و فکس ۰۵۸-۳۲۲۷۲۴۸۷
اطلاعات تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه: مرکز تماس: ۴۱۹۳۴ - ۰۲۱
دفتر ثبت‌نام: ۸۸۹۶۹۷۳۷ و ۸۵۱۹۳۷۶۸ - ۰۲۱

روابط عمومی شرکت آلومینای ایران

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۳۹۹/۰۶/۱۹ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲

یادداشت

نگاه سرمایه‌ای زمینه‌ساز رشد قیمت‌ها



حمیدرضا رستگار
رئیس اتحادیه فروشندگان آهن و فولاد

مسکن در کشور ما در طول سال‌های گذشته به کالایی سرمایه‌ای تبدیل شده که بسیاری آن را با هدف حفظ ارزش پول خود خریداری می‌کنند. با این وجود، بسیاری رشد قیمت محصولات فولادی ساختمانی را به‌عنوان علت اصلی افزایش هزینه تمام‌شده ساختمان نام می‌برند. اما باید اقرار کرد که رشد قیمت مسکن در ماه‌های گذشته به قدری شدید بوده که هیچ تناسبی با افزایش نرخ آهن‌آلات ندارد. گویی افزایش نرخ فروش محصولات فولادی تنها بهانه‌ای را در اختیار سازندگان مسکن قرار می‌دهد تا از آن برای افزایش هرچه بیشتر قیمت‌ها استفاده کنند.

در ادامه باید خاطرنشان کرد با وجود اینکه فولاد یکی از مصالح اصلی در ساخت‌وساز به‌شمار می‌رود اما نرخ مسکن در یکی دو سال گذشته تحت‌تاثیر رشد قیمت محصولات فولادی یا سایر مصالح ساختمانی افزایش نیافته است. همانطور که پیش‌تر هم اشاره شد مسکن در کشور ما کالایی سرمایه‌ای است و براساس مصرف و تقاضای واقعی قیمت‌گذاری نمی‌شود.

در همین حال باید تاکید کرد که طی ماه‌های گذشته جو روانی ناآرامی بر اقتصاد کشور سایه افکنده است. در چنین شرایطی انتظار برای رشد قیمت‌ها و افزایش تورم نقشی اساسی در افزایش قیمت مسکن دارد. در چنین شرایطی تقاضای غیرمصرفی برای خرید مسکن بیش از پیش افزایش می‌یابد که درنتیجه باز هم زمینه‌ساز رشد قیمتی است. در ادامه گرانی محصولات فولادی را نیز می‌توان تابعی از شرایط اقتصادی کشور دانست و تاکید کرد درحال‌حاضر، منطقی بر گرانی‌ها حاکم نیست و فولاد نیز از این قضیه مستثنا نیست.

محصولات فولادی که در ساختمان‌سازی کاربرد دارند، تولید داخل هستند. با توجه به وجود ظرفیت‌های معدنی و انرژی که صنایع فولادی کشور ما در اختیار دارند؛ قیمت تمام‌شده این محصولات در مقایسه با تولیدات مشابه در سایر کشورها به مراتب پایین‌تر است. در همین حال باید تاکید کرد که تولید آهن و فولاد نه‌تنها کفاف نیاز کشور را می‌دهد، بلکه مازاد نیاز هم داریم. درنتیجه برای تامین این محصولات ارزبری وجود ندارد.

چنانچه ساخت‌وساز افزایش یابد، همچنان تولیدات داخلی پاسخگوی نیاز کشور خواهد بود. درنتیجه بخشی از این رشد افسارگسیخته قیمت‌ها ناشی از مدیریت اشتباه شرایط است.

تولیدکنندگان و توزیع‌کنندگان محصولات فولادی در کشور نیازمند آرامش هستند. مطلوب‌ترین خواسته ما ایجاد شرایط پایدار است. چنانچه شرایط به‌گونه‌ای رقم بخورد که در وضعیت پایدار همه فعالان این زنجیره سودی منطقی کسب کنند، همه ذی‌نفعان از آن استقبال می‌کنند. به‌ویژه که تغییر مداوم قوانین و نبود ثبات را باید از عوامل اصلی رشد قیمت‌ها دانست.

همکاران ما در اتحادیه آمادگی دارند تا کنترل بازار آهن‌آلات و قیمت‌ها را بر عهده بگیرند. این هدف فقط در شرایطی محقق می‌شود که توزیع آهن و فولاد از مسیر اتحادیه انجام شود. اما متاسفانه گاهی شاهد آن هستیم که این توزیع در اختیار افرادی خاص قرار می‌گیرد و کنترل بازار را از دست ما خارج می‌کند. درواقع با آنکه نظام توزیع در کشور وجود دارد، اما توجهی به آن نمی‌شود.

خبر

فولاد مبارکه یک رکورد دیگر ثبت کرد

یک رکورد تولیدی جدید در ناحیه نورد سرد شرکت فولاد مبارکه ثبت شد. به‌گزارش روابط‌عمومی شرکت فولاد مبارکه، یک رکورد تولیدی جدید در ناحیه نورد سرد شرکت فولاد مبارکه ثبت و رکورد تولید روزانه در خط اسیدشویی شماره ۲ شرکت فولادمبارکه شکسته شد.

در روز ۱۷ شهریور ۹۹، با تولید ۵۱۲۰ تن کلاف اسیدشویی شده، رکورد تولید جدیدی در ناحیه نورد سرد این شرکت ثبت شد. گفتنی است رکورد قبلی ۴۹۳۵ تن بوده و در تاریخ ۱۱ خرداد ۹۸ محقق شده بود.

اتهام به سیمان از ناآگاهی است

مسکن بهانه است

مرضیه احقاقی
editor@smtnews.ir



عکس: آیدا فریدی

رشد مصوب قیمت سیمان به اندازه‌ای محدوداست که هیچ تاثیری بر نرخ فروش مسکن ندارد

این روزها و با رشد قابل‌توجه نرخ فروش مسکن، خرید خانه به رویای قشر متوسط تبدیل شده است. در این گیر و دار بازار کشف مقصر گرانی مسکن هم داغ شده است. تا جایی که مسئولان انگشت اتهام را به سمت یکدیگر می‌گیرند و بی‌کفایتی سایرین را علت اصلی این گرانی افسار گسیخته می‌دانند. یا در مواردی از یک یا چند صنعت، به‌عنوان متهم ردیف اول گرانی‌ها نام می‌برند. صنعت سیمان یکی از صنایعی است که در روند رشد افسار گسیخته قیمت‌ها از آن به‌عنوان یکی از متهمان رشد نرخ‌ها یاد می‌شود. درحالیکه قیمت این محصول ساختمانی در سال جاری فقط رشد ۲۰ درصدی قیمت را تجربه کرده است. درحالی که فعالان این صنعت درخواست رشد ۶۳ درصدی سیمان را داشتند. در حال حاضر نیز به‌طور مداوم از قیمت پایین این محصول ساختمانی گلایه دارند. علی‌محمد بُد، کارشناس صنعت سیمان در گفت‌وگو با صمت اظهارکرد: رشد مصوب قیمت سیمان به‌اندازه‌ای محدود است که هیچ تاثیری بر نرخ فروش مسکن ندارد. ادعاهایی مبنی بر اثرگذار بودن رشد قیمت این محصول ساختمانی و تاثیر آن بر نرخ مسکن به منزله فقدان نگاه کارشناسی در میان ادعاکنندگان است.



علی‌محمد بُد



عبدالرضا شیخان

سهم ناچیز سیمان از قیمت ساختمان

بد در ادامه گفت: در ساخت هر مترمربع بنا، حدود ۲ پاکت سیمان مصرف می‌شود. چنانچه این محصول در گذشته با قیمت ۱۵ هزار تومان فروخته می‌شد، اکنون قیمت آن ۳ هزار تومان بیشتر شده است. یعنی به ازای رشد قیمت سیمان، ۶ هزار تومان به هزینه ساخت هر مترمربع بنا افزوده می‌شود. این درحالی است که متوسط قیمت ساخت هر مترمربع مسکن چند میلیون تومان برآورد می‌شود. بدیهی است که این رشد قیمتی عملا هیچ تاثیری بر قیمت تمام‌شده ساختمان ندارد. چنانچه این رقم در مقایسه با میانگین فروش ساختمان در کشور در نقاط گوناگون هم بررسی شود، باز هم تاثیر آن آنقدر ناچیز است، که باید اقرار کرد اصلا به‌شمار نمی‌آید. این کارشناس صنعت سیمان گفت: شاید در نگاه عامیانه وقتی صحبت از رشد ۲۰ درصدی قیمت سیمان باشد، اینطور به نظر برسد که این رشد قیمتی می‌تواند مهم و اثرگذار باشد، اما هر کارشناسی با حساب و کتابی ساده درک می‌کند که این اعداد آنقدرها هم که گفته می‌شود، اثرگذار نیستند.

وی اظهارکرد: درحال‌حاضر سیمان ارزان‌تر از هر کالایی فروخته می‌شود. هر تن سیمان با قیمت ۲۰۰ هزار تومان به فروش می‌رود؛ یعنی هر کیلو ۲۰۰ تومان. در موقعیت کنونی و با توجه به رشد نرخ دلار، کدام محصول با این قیمت به فروش می‌رسد؟ به‌ویژه که هزینه‌های تولید این صنعت نیز رشد قابل‌ملاحظه‌ای داشتند. در چنین شرایطی هیچ تولیدکننده سیمانی نمی‌تواند به فکر نوسازی، بازسازی تجهیزات یا توسعه فعالیت خود باشد، چراکه با قیمت‌های کنونی عملا غیرممکن است.

چالش قیمت‌گذاری دستوری جدی است

بد افزود: درواقع روند قیمت‌گذاری صنعت سیمان، فعالان این صنعت را با چالش‌های جدی روبه‌رو کرده است. قیمت سیمان به‌صورت دستوری تعیین می‌شود، چراکه در یک دوره‌ای کشور با کمبود این محصول ساختمانی روبه‌رو بوده و بخشی از نیاز کشور به آن از طریق واردات تامین می‌شده است. اما در طول سالیان گذشته ظرفیت این صنعت به‌شدت افزایش یافته است. سرمایه‌گذاران بسیاری از بخش خصوصی اقدام به احداث واحدهای تولید سیمان کرده‌اند، تا جایی که درحال‌حاضر ظرفیت تولید سیمان کشور به مراتب بیش از نیاز صنایع به آن برآورد می‌شود، اما همچنان همان روند قیمت‌گذاری دستوری که در شرایط خاص کاربرد داشت، ماندگار است. بدون تردید باید اقرار کرد که این روند ناعادلانه است و درنهایت به ضرر تولیدکنندگان منتهی خواهد شد.

این کارشناس سیمانی افزود: انجمن کارفرمایان صنعت سیمان نیز بارها نسبت به این موضوع، موضع گرفته است، چراکه این نگاه غیرکارشناسی مانع تداوم فعالیت این صنعت می‌شود. وی در پاسخ به شبهه‌ای مبنی بر دریافت انرژی و برق ارزان ازسوی این تولیدکنندگان گفت: منابع غنی انرژی در کشور موجب شده صنعت سیمان نیز مانند بسیاری از صنایع از مزیت بهره‌مندی از انرژی ارزان برخوردار شود، اما این منابع ارزان اصلا تفاوت قیمت سیمان را در ایران با سطح بین‌المللی توجیه نمی‌کند.

نرم قیمت‌گذاری سیمان در جهان بدین صورت است که قیمت آن حدودا یک هفتم قیمت فولاد تعیین می‌شود، اما این اختلاف قیمتی در ایران به اندازه باورنکردنی بالا رفته است. به‌عنوان نمونه، میلگرد با قیمت هر کیلوگرم ۷ هزار تومان مبادله می‌شود درحالی که قیمت سیمان برابر کیلویی ۲۰۰ تومان است. یعنی قیمت فولاد بیش از ۳۰ برابر قیمت سیمان برآورد می‌شود. بدیهی است که قیمت این محصول ساختمانی در مقایسه با سایر مصالح به‌کار رفته در ساخت بنا هیچ تاثیری بر قیمت مسکن ندارد.

شعارهای پوپولیستی ادامه دارد

عبدالرضا شیخان دبیر انجمن کارفرمایان صنعت سیمان در گفت‌وگو با روزنامه صمت افزود: هربار که سخن از رشد قیمت منطقی سیمان به میان می‌آید، افزایش قیمت مسکن بهانه می‌شود. درحالی که قیمت مسکن در همین مدت اخیر رشد قابل‌توجهی داشته است و افزایش نرخ سیمان، هیچ تاثیری بر آن ندارد.

شیخان گفت: متاسفانه متولیان امر با بهانه تاثیر قیمت سیمان بر رشد نرخ مسکن مانع افزایش نرخ فروش سیمان می‌شوند. این درحالی است که در خوشبینانه‌ترین حالت ممکن، چنانچه برای ساخت هر مترمربع از یک ساختمان، ۲۰۰ کیلوگرم سیمان مصرف شود، تاثیر آن بر قیمت تمام‌شده ساختمان (براساس میانگین فروش مسکن در کشور) فقط حدود ۲ درصد برآورد می‌شود. بنابراین باید اقرار کرد که قیمت سیمان تاثیر چندانی بر قیمت فروش مسکن ندارد. در چنین شرایطی از متولیان وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان حمایت مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان انتظار می‌رود روند رشد قیمت سیمان را دقیق‌تر بررسی کنند. اما گویی برخی مسئولان فقط به‌دنبال عوام‌فریبی هستند، یعنی با شعارهای پوپولیستی تاکید می‌کنند که مانع رشد قیمت سیمان شده‌اند، اما این اقدام سرکوبی قیمت، توقف تولید را به‌دنبال دارد. بدون تردید این شرایط هشداری برای مسئولان و سیاست‌گذاران است، اگر هرچه سریع‌تر اقدامی برای رفع این چالش‌ها نکنند، صنعت سیمان به‌زودی در معرض تعطیلی و توقف تولید قرار خواهد گرفت. دبیر انجمن کارفرمایان صنعت سیمان افزود: افتخار فعالان صنعت سیمان این است که در دهه ۸۰ و در شرایط تحریم، ظرفیت تولید را ۲ برابر کرد. این صنعت در طول سال‌های گذشته روی پای خود ایستاده است، اما امکان ادامه این روند از عهده کسی بر نمی‌آید.

سخن پایانی

اثرگذاری سیمان در قیمت تمام‌شده ساخت‌وساز در کشور ما و در طول سال‌های گذشته به‌شدت کاهش یافته است، چراکه در طول سال‌های گذشته از آزادسازی قیمت این محصول ساختمانی ممانعت به عمل آمده است؛ بنابراین رشد ۲۰ درصدی قیمت سیمان را در سال جاری نباید به‌عنوان عامل اثرگذاری بر قیمت تمام‌شده ساخت‌وساز نام برد، چراکه تاثیر قیمت سیمان در قیمت تمام شده مسکن به قدری ناچیز است که رشد ۲۰ درصدی آن هم سهمی قابل‌توجهی از قیمت‌های گزاف مسکن را به خود اختصاص نمی‌دهد.

مغایرت تکمیل زنجیره ارزش در معدن با سیاست‌های دولت



عضو هیات مدیره انجمن تولیدکنندگان فولاد ایران درباره ورود معدنی‌ها به صنعت فولادسازی و تکمیل زنجیره ارزش در معدن اظهارکرد: تکمیل زنجیره ارزش در معدن با سیاست‌های دولت برای افق ۱۴۰۴ مغایر است، چراکه در این سال ظرفیت تولید فولاد کشور باید به ۵۵ میلیون تن برسد که نیازمند کنسانتره، گندله و آهن اسفنجی است. به‌گزارش ایراسین، محمد کشانی با بیان این مطلب در ادامه به ایراسین گفت: به‌طور معمول باید هر بخشی از صنعت به کار و تخصص خود بپردازد و به دیگر بخش‌ها ورود نکند. برای مثال، معدنکار به توسعه معادن خود بپردازد و فولادساز نیز به توسعه و تولید محصولات فولادی در راستای ارتقای صنعت کشور مشغول باشد.به‌گفته وی، اما در شرایط فعلی این توازن از بین رفته است و معدنکاران به سمت فولادساز شدن رفته‌اند. به طبع فولادسازان نیز برای اینکه بتوانند نیاز خود به مواد اولیه را تامین کنند مجبور به سرمایه‌گذاری در طرح‌های معدنی شدند. برای مثال فولادخوزستان و فولاد مبارکه در طرح‌های معدنی سنگان سرمایه‌گذاری‌های بزرگی را انجام دادند. حال اگر این روند ادامه پیدا کند در توسعه فولادسازی با مشکل مواجه خواهیم شد و شرکت‌های معدنی نیز در آینده نیازمند کنسانتره و مواد اولیه خواهند شد. وی ادامه داد: اگر شرکت‌های معدنی به جای اینکه به سمت فولاد ساز شدن پیش می‌رفتند و سرمایه را صرف توسعه زیرساخت‌ها و اکتشاف و... انجام می‌دادند، به‌طور حتم هر دو بخش معدن و فولاد منتفع می‌شدند. برای مثال، وقتی شرکت بزرگی مانند گل‌گهر به سمت توسعه در صنعت فولاد حرکت می‌کند طبعا گندله و کنسانتره تولیدی را در کارخانه فولادی خود به مصرف می‌رساند که یک اشکال بزرگ است زیرا این تولید که قبلا صرف تامین نیاز شرکت‌های فولادسازی می‌شد دیگر وجود ندارد. کشانی ادامه داد: از سوی دیگر اگر توازن در شرکت‌های معدنی رعایت نشود و توسعه در فولادسازی به گونه‌ای انجام شود که ضمن مصرف مواد اولیه مورد نیاز فولادسازان که ازسوی این شرکت تهیه شود، باید باقیمانده نیاز خود را از دیگر معادن و تولیدکنندگان تامین کند؛ بنابراین آنها نیز در آینده با مشکل فعلی فولادسازان برای تامین مواد اولیه مورد نیاز خود مواجه خواهند شد. عضو هیات مدیره انجمن تولیدکنندگان فولاد ایران معتقد است، ای‌کاش شرکت‌های معدنی در مباحثی مانند توسعه اکتشافات و تولید بیشتر ماده معدنی تمرکز می‌کردند. چراکه این شرکت‌ها نیز از سود دهی بسیار خوبی در سال‌های گذشته به‌ویژه ۹۸ برخوردار شدند و تنها سود حاصل از تولید محصولات نهایی به فولادسازان نرسیده است. در واقع معدن همیشه جلودار بوده و سود بیشتری نسبت به فولادی‌ها داشته است. وی افزود: اکنون این موضوع که تکمیل زنجیره ارزش در معدن انجام شود با سیاست‌های اتخاذ شده ازسوی دولت برای افق ۱۴۰۴ مغایر است چراکه در این سال ظرفیت تولید فولاد کشور باید به ۵۵ میلیون تن برسد که از این میزان حتی اگر ۳۸میلیون تن فولاد نیز به مرحله تولید برسد نیازمند کنسانتره، گندله و آهن اسفنجی است؛ اما با ادامه این شرایط توازن برهم خواهد خورد و در نهایت همه متضرر شده و سرمایه‌های کشور ابتر مانده و قابل استفاده نخواهد بود. طی سال‌های گذشته شرکت‌های معدنی بزرگ در کشور در مسیر تولید فولاد و تکمیل زنجیره ارزش ورود کرده‌اند؛ این در حالی است که امروزه شرکت‌های اصلی و تولید کننده فولاد با کمبود مواد اولیه مورد نیاز خود مواجه شده و مشکلات بسیاری روبه‌رو شده‌اند.

رشد ۷ درصدی تولید شمش فولاد در ۵ ماه

واحدهای تابع سازمان ایمیدرو و شرکت‌های بزرگ بخش معدن و صنایع معدنی در ۵ ماه نخست سال جاری ۹ میلیون و ۲۳۸ هزار و ۵۰۳ تن شمش فولادی تولید کردند. این رقم در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته ۷ درصد افزایش عملکرد را نشان می‌دهد.

به‌گزارش ایرنا، برپایه آمار عملکرد فولاد مبارکه (هرمزگان و سبا)، فولاد خوزستان، ذوب‌آهن اصفهان، فولاد آلیاژی ایران، فولاد بردسیر، گروه ملی صنعتی فولاد ایران، آهن و فولاد ارفع، فولاد بناب، جهان فولاد سیرجان در مرداد ماه در مجموع یک میلیون و ۷۵۶ هزار و ۶۷۶ تن شمش فولادی تولید داشتند که در مقایسه با ماه مشابه سال گذشته ۲ درصد رشد عملکرد را نشان می‌دهد.

همچنین تولیدات فولادی نیز در ۵ ماهه سال جاری به رقم ۶ میلیون و ۳ هزار و ۹۸۰ تن رسید که نسبت به مدت مشابه در سال ۹۸ از افزایش بازدهی ۲ درصدی حکایت دارد. میزان تولیدات فولادی واحدهای فولاد مبارکه، ذوب آهن، آذربایجان، خراسان، آلیاژی ایران، جهان فولاد سیرجان، نورد و لوله اهواز، گروه ملی صنعتی فولاد ایران، فولاد اکسین، ورق خودرو چهارمحال و بختیاری و فولاد بناب در مرداد ماه به رقم یک میلیون و ۲۰۷ هزار و ۸۱ تن رسید و نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۴درصد رشد دارد.

آگهی مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

صبانور
شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور
(سهامی عام)

شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور به شماره ثبت ۱۲۹۲۶۶ و شماره اقتصادی ۴۱۱۱۵۸۳۷۸۳۴۸ در نظر دارد موضوع "عملیات اجرای روکش آسفالت مجتمع همدان شامل گندله‌سازی و جاده باباعلی" را از طریق مناقصه عمومی یک مرحله‌ای به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید، لذا پیمانکاران واجد شرایط می‌توانند از تاریخ ۹۹/۰۶/۲۲ با مراجعه به آدرس اینترنتی www.sabanour.com در قسمت فراخوان - مناقصه نسبت به تهیه اسناد مناقصه اقدام نموده و پیشنهاد مالی و فنی خودرا در پاکت جداگانه، دربسته مهر و موم شده، حداکثر تا تاریخ ۹۹/۰۷/۰۲ به آدرس سعادت‌آباد نرسیده به خروجی هاشمی‌رفسنجانی شرق- خیابان ۳۶ (حق‌طلب غربی) پلاک ۴۹ -طبقه سوم (بخش بازرگانی) تحویل نمایند. مناقصه‌گزار اختیار کامل در زمینه رد یا قبول هر یک یا تمامی پیشنهادات را داشته و هیچگونه ادعا و اعتراضی در این زمینه مسموع نخواهد بود.

شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور

آگهی تجدید اول مناقصه عمومی یک مرحله‌ای
شرکت شهرکهای صنعتی استان بوشهر
نوبت اول

شماره مناقصه	عنوان پروژه و محل اجرا	برآورد هزینه اجرای کار (ریال)	مبلغ تضمین شرکت در مناقصه (ریال)	نوع تضمین شرکت در مناقصه	رشته و گروه پیمانکاری	نظارت	مدت اجرای کار
۹۹/۳	تجدید اول عملیات خاکی تا حد بستر خیابان‌های شهرک صنعتی کنگان	۲۵،۰۵۸،۰۰۹،۹۶۰	۱،۲۶۰،۰۰۰،۰۰۰	طبق آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی	راه و ترابری (۵)	معاونت فنی شرکت شهرکهای صنعتی استان بوشهر	۴ ماه

مدت اعتبار تضمین شرکت در مناقصه: ۳ ماه پس از تاریخ بازگشایی پاکات
محل تامین اعتبار مناقصه: از محل داخلی / عمرانی می‌باشد.
محل دریافت و تحویل اسناد: از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد)
فروش اسناد: تا روز چهارشنبه مورخ ۹۹/۰۶/۲۶ در مقابل واریز وجه به مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰ ریال به حساب شماره (۴۰۰۱۱۰۷۳۰۴۰۱۹۵۵۱) به نام (شرکت شهرکهای صنعتی استان بوشهر) در سامانه ستاد می‌باشد.
آخرین مهلت تحویل اسناد: تا پایان ساعت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۹۹/۷/۰۸ ضمنا به پیشنهادهای خارج از موعد مقرر ترتیب اثر داده نخواهد شد.
گشایش پاکات: روز یکشنبه مورخ ۹۹/۰۷/۱۳ ساعت ۱۰ صبح
ضمنا آگهی مناقصه در سایت‌های ذیل درج گردیده:
۱- کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد تا ارائه پیشنهاد مناقصه‌گران و بازگشایی پاکات فقط از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت به آدرس setadiran.ir انجام خواهد شد.
۲- آدرس پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات کشور: iets.mporg.ir
توجه: هزینه درج آگهی قبلی و فعلی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.

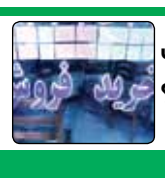
تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۳۹۹/۰۶/۲۳
شرکت شهرکهای صنعتی بوشهر

با ما سبک زندگی اقتصادی را گسترش دهید
آخرین اخبار و تازه ترین تحلیل‌ها را در پایگاه خبری «گسترش نیوز» دنبال کنید
www.Gostaresh.news

گسترش
تجارت
روزنامه صبح ایران
شنبه
۲۲ شهریور ۱۳۹۹
۲۳ محرم ۱۴۴۲
۱۲ سپتامبر ۲۰۲۰
شماره ۱۶۰۸
پیاپی ۲۹۲۶



چند می‌گیری واسطه باشی؟!



سود «بزخری» به جیب چه کسی می‌رود؟



تاکید وزیر نیرو بر رفع موانع گروه تعاونی پیشگامان

بررسی دلایل افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کشور

انگشت اتهام به‌سوی دولت است

دولت دوازدهم در سال پایانی تصدی خود بر دستگاه اجرایی کشور قرار دارد اما شرایط اقتصادی در حوزه‌های مختلف، خلاف وعده‌های اولیه به هیچ‌وجه مطلوب نیست. گرچه این وضعیت در بیشتر حوزه‌های اقتصادی قابل مشاهده است اما بازار مسکن یکی از نمودهای بارز این ناکامی است. دولت در این مدت گرچه سعی کرده با اقداماتی مقطعی، نوسان‌های گریبانگیر این حوزه را ساماندهی کند، اما در این زمینه ناموفق بوده است. در هر حال امروز دولت و سیاست‌های او در حوزه مسکن متهمان ردیف اول نابسامانی‌های اخیر در بخش یادشده هستند.



طرح: آیدا فریدی

پیمان صفردوست
editor@smtnews.ir

ترک فعل جرم است

عضو کمیسیون عمران مجلس با بیان اینکه تخلفات وزیر سابق راه و شهرسازی توسط قوه قضاییه در حال پیگیری است، اعلام کرد: طرح «تامین مسکن» توسط مجلس یازدهم در حال تدوین است.

اقبال شاکری، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی در گفت‌وگو با صمت با اشاره به این نکته که تامین مسکن مناسب برای مردم تنها راه برون‌رفت از مشکلات بازار مسکن است، اظهار کرد: قیمت مسکن باید متناسب با توان مالی مردم باشد اما شاهدیم که این عدم تناسب در دوره کنونی وحشتناک‌تر از هر زمان دیگر است.

وی درباره دلایل اصلی بروز این وضعیت در کشور عنوان کرد: مقصر اصلی در موضوع بحران مسکن در کشور، برخی اقدامات وزیر سابق مسکن و شهرسازی است که با شانه خالی کردن از بار مسئولیت خود، طرح‌هایی را که می‌توانست امروز به صاحبخانه شدن تعداد زیادی از خانوارهای ایرانی کمک کند، نادیده گرفت و مشکلات فعلی این حوزه را برای کشور رقم زد و خود نیز در سخنرانی‌ها و جلسات مختلفی به این موضوع اشاره کرده است.



شاکری انجام ندادن مسئولیت‌های قانونی را مصداق جرم دانست و گفت: تخلفات مربوط به این دوره وزارت در مجلس و قوه قضاییه توسط چند تن از نمایندگان مردم در حال پیگیری است.

در این راستا نامه‌نگاری‌های رسمی نیز با قوه قضاییه انجام شده که در آنها موضوعاتی مانند «بی‌تدبیری»، «ترک فعل» و «انجام ندادن وظیفه» از موضوعات مورد تاکید بوده است.

این نماینده مجلس تصریح کرد: زمانی که وزیر از مجلس شورای اسلامی رأی اعتماد می‌گیرد، یعنی مسئولیت موضوعات حوزه فعالیت خود را پذیرفته و وقتی کار را رها می‌کند، باید مورد بازخواست قرار گیرد.

شاکری تاکید کرد: در این موارد قوه قضاییه می‌تواند به‌عنوان مدعی‌العموم به این موضوع ورود کند و تقاضای ما از رئیس قوه قضاییه این است که نه‌تنها درباره افعال مجرمانه که بر کارهای صورت نگرفته‌ای که موجب ضرر و زیان مردم می‌شود، ورود پیدا کند.

وی همچنین با اذعان به نقایص موجود در روند دریافت رأی اعتماد مجلس یادآور شد: در حال حاضر مبنای قضاوت و اعتماد به وزرای پیشنهادی، ادعاهایی است که هیچ یک از آنها ضمانت اجرایی ندارند و قابل بازخواست نیستند.

بر همین اساس نمایندگان مجلس یازدهم قصد دارند برای اصلاح این مشکل، از مسئولان دستگاه‌های اجرایی، برنامه‌های مدون و مبتنی بر عدد و رقم دریافت کنند تا مبنای قضاوت و تصمیم‌گیری درباره اعتماد به وزرا ازسوی آنها باشد.

این موضوع می‌تواند در قالب یک آیین‌نامه داخلی در مجلس درآید و علاوه بر زمان رأی اعتماد، در گزارش‌های سالانه مسئولان نیز مورد توجه قرار گیرد.

شاکری گفت: اگر وزیر عنوان می‌کرد قادر به اجرای برنامه‌ها نیست، قطعا رأی اعتماد نمی‌گرفت و شاید وضعیت مسکن کشور، امروز بهتر از شرایط موجود بود.

«تامین مسکن» در کمیسیون عمران

این نماینده مجلس در ادامه عنوان کرد: در حال حاضر طرحی در کمیسیون عمران مجلس باعنوان «تامین مسکن» در حال بررسی است که در صورت تصویب و اجرا می‌تواند در کاهش نوسانات بازار مسکن موثر باشد؛ ضمن اینکه طرح‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های خالی و تعیین سقف اجاره‌بها از اقداماتی بوده که مجلس یازدهم برای ایجاد تعدیل در بازار مسکن در نظر گرفته و اجرای صحیح و همراه شدن همه این طرح‌ها با هم، می‌تواند نقش مهمی در بازگشت آرامش به حوزه مسکن داشته باشد و به‌تدریج مسکن را از یک کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی تبدیل کند.

شاکری با ابراز اینکه پیش‌نویس این طرح در کمیسیون عمران مجلس نوشته شده، ادامه داد: ابتدا باید مسکن مناسب با توانایی مردم را در دو حوزه تملک و اجاره تامین کنیم. این مهم در طرح مذکور دیده شده است.

برای انبوه‌سازی تسهیلات قائل نشدند

مجتبی بیگدلی، رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن نیز در این باره در گفت‌وگو با صمت اعلام کرد: در حال حاضر شرایط بازار مسکن کشور مانند بازار خودرو است و وضعیت بهتری نسبت به آن ندارد. نرخ رهن و اجاره در این بازار به‌صورت لحظه‌ای در حال تغییر و افزایش است و وخیم بودن شرایط بازار مسکن را به‌راحتی می‌توان از این موضوع دریافت.

بیگدلی عنوان کرد: در حال حاضر عرضه در بازار مسکن کشور به‌شدت کاهش یافته و در مقابل تقاضا به شکل بی‌سابقه‌ای افزایش پیدا کرده که دلیل این نبود توازن نیز کاملا مشخص است؛ مردمی که سرمایه محدودی در اختیار داشتند، از بیم از دست رفتن ارزش آن، قصد دارند به سرعت آن را تبدیل به کالای سرمایه‌ای کنند.

وی همچنین به سیاست‌های اشتباه دولت در حوزه مسکن اشاره کرد و گفت: دولت نیز در این حوزه ۷ سال از زمان خود را با وزیری سپری کرد که در دوران تصدی‌اش بسیاری از فرصت‌ها و پروژه‌هایی که می‌توانستند برای کشور ما افتخار و برگ زرین تلقی شوند، به سخره گرفته شدند و از دست رفتند.

در مقابل طرح‌هایی مثل حمایتی، امید، پاک و جوانان که فقط نامی از آنها به میان آمد و هیچ یک از آنها عملیاتی نشد، به‌عنوان دستاورد این مدت تلقی شد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن با انتقاد از رویکرد غلط سیاست‌گذاران حوزه مسکن در این سال‌ها یادآور شد: این افراد سیستم بانکی را مکلف کردند تا به صنعت ساختمان که مولد ۱۲۰۰ شغل و متولی ۷۰ درصد میزان اشتغال کشور است، تسهیلات ندهد و در صورتی که هزینه تامین اجتماعی در هر مترمربع ۲۵۰ تومان بود، آن را به متری ۴۰۰۰۰ تومان رساندند، به همین دلیل سرمایه‌گذاری در این بخش به‌شدت کاهش یافت و دولت نیز در این زمینه تدبیری نکرد و در نهایت آنچه که امروز شاهد آن هستیم به‌وقوع پیوست.

بیگدلی در این باره اضافه کرد: دولت در این ۷ سال هیچ برنامه عملیاتی مدونی در زمینه تامین مسکن برای متقاضیان نداشته که مهم‌ترین دلیل آن نیز بی‌کفایتی، بی‌برنامگی، بی‌تدبیری و ناامیدی است و افزون بر همه این مشکلات، همه‌گیری ویروس کرونا که تمام عرصه‌های تولید و تجارت را تحت تاثیر خود قرار داد را نیز باید در نظر گرفت.



صنعت ساختمان هنوز زنده است

وی درباره وضعیت فعلی بازار مسکن کشور تاکید کرد: آنچه به‌نظر می‌رسد این است که باوجود تمام این مشکلات، صنعت ساختمان کشور هنوز زنده است و می‌توان آن را دوباره وارد عرصه تولید کرد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن گفت: فعالان عرصه مسکن محکوم به تولید هستند و نمی‌توان مانند بسیاری از کالاها آن را از خارج وارد کرد. ما باید از کارآفرینان این حوزه حمایت کنیم و مشوق انبوه‌ساز باشیم تا صنعت مسکن کشور دوباره پا بگیرد. تسهیلات با بهره تک‌رقمی، حمایت‌ها و کم کردن نهادها و ارگان‌هایی که در مسیر سازندگی و توسعه صنعت مسکن ایجاد مانع می‌کنند، کمترین کاری است که می‌توان در جهت تقویت کارآفرینان این حوزه انجام داد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان مسکن عنوان کرد: ما در حالی که با ناجوانمردانه‌ترین تحریم‌ها مواجهیم، می‌بینیم که هزینه صدور پروانه را در برخی شهرها حتی تا ۶۰ درصد افزایش داده‌اند.

وام و تسهیلاتی که از در اختیار گذاشتن آن صحبت می‌شود، نباید فقط به درج خبر در رسانه‌ها و زیبا کردن تیتر صفحات جراید منتهی شود و کارآفرین باید به شکل عملی آن را حس کند.

بیگدلی در پایان تصریح کرد: کافی است دولت ساختار خود را اصلاح کند، تسهیلات بانک مسکن را راه‌اندازی کند و زمین را در اختیار قرار دهد.

با همین اقدامات، ما قادر خواهیم بود که در مرحله اول ظرف ۴۰ روز ساخت ۲ تا ۳ میلیون مسکن را کلید بزنیم. طبیعی است که هرقدر تولید و پیش‌فروش مسکن سالم در کشور افزایش یابد، تاثیر مستقیمی بر کاهش قیمت آن خواهد داشت.

سخن آخر...

دولت به‌عنوان متولی نظام اجرایی کشور در چند سال اخیر شرایط سختی را در حوزه اقتصاد تحمل کرده و به‌شکلی غریب در گوشه رینگ قرار گرفته است.

تحریم‌های خارجی و اضافه شدن به فهرست سیاه FATF به خودی خود برای از پا درآوردن یک نظام اقتصادی متعادل کفایت می‌کرد که بار کاهش قیمت جهانی نفت و همه‌گیری ویروس کرونا هم به این مشکلات اضافه شد.

اما گذشته از تمام این موضوعات به‌نظر می‌رسد کاری‌ترین ضربه‌های وارده بر پیکره دولت در حوزه مسکن در این دوره، نه از خارج کشور که در نتیجه گل‌به‌خودی‌ها و اشتباهات فاحش این دستگاه و دست‌اندرکاران آن در رویکردها و تعیین سیاست‌های این بخش بوده و بسیاری از کارشناسان اقتصادی کشور نیز در این باره اتفاق‌نظر دارند. در هر حال به گردن این و آن انداختن این انتخاب‌های اشتباه فرقی در جواب معادله نمی‌کند و شاید اگر از همین امروز چاره‌ای برای حل این معضلات بیندیشیم، باز یک روز از فردا جلوتر باشیم.

نظرگاه

املاک کالای مصرفی یا سرمایه‌ای؟

حسین عبده تبریزی- کارشناسان اقتصادی: در سال‌های گذشته بازار مسکن بیشتر بازار مصرف بود، نه بازار سرمایه‌گذاری؛ یعنی بازاری نبود که در آن کسی مسکن بخرد و به امید گران شدن آن را نگه دارد.

در حقیقت این بازار برای کسانی مناسب بود که به قصد اجاره دادن یا مصارف شخصی خرید کردند یا کسانی که اجاره‌داری را شغل خود قرار داده بودند. به‌عبارتی در این سال‌ها سرمایه‌گذاری در بعضی از انواع مسکن بازدهی کافی را نداشت اما امروز این موضوع بسیار متفاوت است.

در کل می‌توان گفت املاک همواره در ایران وسیله سرمایه‌گذاری مردم بوده است. این مسئله در فرهنگ اقتصادی ما مشهود است، به‌طوری که زمین، ساختمان و ماشین از اولویت‌های سرمایه‌گذاری و پس‌انداز مردم شده‌اند و این تفکر در بین شهروندان و مردم وجود دارد که هر چه سرمایه‌های فیزیکی را خریداری کنند نرخ بازده بالاتری خواهند داشت.

چرا مسکن؟!

وقتی نرخ سود بانکی در سطح پایینی قرار داشته باشد، هزینه-فرصت مردم را به‌سوی دارایی‌های مالی جذب می‌کند؛ بنابراین در شرایط فعلی ایران چندان عجیب نیست که استقبال از کالاهای اساسی و املاک و مستغلات برای سرمایه‌گذاری بیشتر شود. به‌علاوه املاک و مستغلات از نظر ریسک پایین‌تر از سهام و کالاهای اساسی قرار گرفته و بعد از وجه نقد و قرضه دولتی از ریسک کمتری برخوردارند.



در این حالت در اغلب کشورها به‌ویژه ایران املاک در موقعیت بهتری برای سرمایه‌گذاری قرار دارند.

فاکتورهای مهم

برای کسانی که قصد سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات را دارند دو مسئله مهم وجود دارد؛ اول اینکه در کدام بخش باید سرمایه‌گذاری کرد و دیگر اینکه تامین مالی سرمایه‌گذاری را چگونه باید انجام داد. پس از تحلیل و انتخاب ملک، نوع و چگونگی خرید، همچنین میزان وام و کمک از بازار سرمایه مهم است. در مرحله آخر هم اینکه چه ترکیبی از این دارایی‌ها قرار است خریداری شود و تامین مالی آن چگونه انجام می‌شود قابل اهمیت خواهد بود.

راه برون‌رفت

بخش مسکن همواره به‌عنوان یک بخش راهبردی تلقی می‌شود و باتوجه به ارتباط گسترده‌اش با صنایع و کارخانجات، برون‌رفت مسکن از رکود منجر به رونق اقتصاد کلان می‌شود. در حقیقت رکود مسکن دو پایه دارد یکی از آنها کمبود تقاضا و دیگری تنگناهای مالی است. از سال ۱۳۸۶ تا امروز به‌طور دائم پس‌انداز خانوارها و درآمد سرانه کاهش یافته و حاصل این مسئله این شده که بانک‌ها نمی‌توانند پول تزریق کنند؛ بنابراین در اقتصاد مشکل تقاضا ایجاد شد. یکی از راهکارهای ایجاد رونق در بخش مسکن برداشتن تفاوت نرخ سود بانکی و نرخ تورم است. در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته عرضه را ۱۰ درصد بالاتر از تقاضا قرار می‌دهند تا افزایش تقاضا منجر به تورم نشود.

یادداشت

باید رشد نرخ نقدینگی را کنترل کنیم



علی قائدی
کارشناس اقتصاد مسکن

نوسانات قیمت مسکن و اجاره‌بها یکی از موضوعات حاد حوزه مسکن در کشور ماست که در حوزه اقتصاد داخلی بحث‌های فراوانی را به‌دنبال داشته است.

به‌طور کلی اجاره‌بها همواره از دو متغیر اصلی قیمت مسکن و تورم عمومی تاثیرپذیر بوده که خود قیمت مسکن به‌شکلی با تورم در ارتباط است.

پس اگر قرار است اقدامی برنامه‌ریزی‌شده، اصولی و دائمی در جهت کنترل میزان اجاره‌بهای مسکن در کشور انجام شود، این کار حتما باید در مسیر کنترل تورم باشد. البته باید به این نکته نیز توجه داشته باشیم که خود تورم نیز تحت تاثیر یک متغیر به نام نقدینگی است.

تا زمانی که نرخ رشد نقدینگی در کشور بالا باشد ما نمی‌توانیم انتظار داشته باشیم که سطح عمومی قیمت در تمام بازارها دارای ثبات و تعادل باشد. متاسفانه در حال حاضر کشور ما جزو معدود کشورهایی است که نرخ رشد نقدینگی آن بالاتر از ۲۰ درصد است.

در چنین شرایطی اصولا نباید انتظار داشته باشیم که نرخ در بازارهای مختلف از جمله مسکن بدون تغییر باقی بماند؛ بنابراین اگر سیاست‌گذاران کلان اقتصادی ما و مسئولان امر قصد دارند یک راهکار اساسی برای کنترل قیمت‌ها پیدا کنند، باید به‌دنبال کنترل نرخ رشد نقدینگی باشند و اهداف اقتصادی خود را بر این اساس تنظیم کنند.

در واقع ما نیز باید مانند بسیاری از کشورها به نقطه‌ای برسیم که نرخ رشد نقدینگی‌مان تک‌رقمی شود و اقتصاد کشور را براساس آن شکل دهیم.

اگر این کار عملی شود، نرخ تورم و متعاقب آن اجاره‌بها و بسیاری از مشکلات اقتصاد داخلی نیز کاهش می‌یابد. از طرف دیگر کاهش نرخ نقدینگی ثبات اقتصادی و در نتیجه آن افزایش سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد خانوارها را در پی خواهد داشت.

درباره تاثیر کاهش سود بانکی بر افزایش میزان اجاره‌بها نیز باید گفت معمولا این مولفه تاثیر چندانی بر قیمت کل اجاره ندارد و اثر آن غالبا به ایجاد تغییراتی در دو مولفه اصلی اجاره‌بها یعنی رهن و اجاره و تغییر نسبت آنها محدود می‌شود. در شرایط فعلی باتوجه به کاهش سود بانکی سپرده‌ها، موجران میل چندانی به دریافت ودیعه ندارند و سعی می‌کنند بر اجاره نقدی و ماهانه تمرکز کنند.

البته راهکارهای دیگری نیز در طول این سال‌ها برای کنترل میزان اجاره‌بهای مسکن و موارد شبیه آن ارائه شده که بیشتر آنها جنبه مقطعی و موقتی داشته‌اند و در بلندمدت تاثیر خود را از دست داده و مشکلات دوباره بازگشته‌اند. اما اگر به‌دنبال یک راهکار مناسب، دائم و اصولی در این حوزه هستیم، حتما باید پیگیر موضوع کاهش نرخ رشد نقدینگی در کشور باشیم و رسانه‌ها و افکار عمومی نیز باید این مورد را از سیاست‌گذاران کلان حوزه مسکن طلب کنند. نکته مهمی که در پایان باید به آن اشاره کرد این است که تجربه‌های بسیاری وجود دارد که نشان می‌دهد نمی‌توان با بگیروببندها و برخوردهای دستوری، با موضوعی مثل افزایش اجاره‌بهای مسکن مقابله کرد. این طبیعی است که با افزایش نرخ نقدینگی، قیمت‌ها نیز افزایش پیدا خواهد کرد و با اعمال فشار نمی‌توان قیمت‌ها را ثابت نگه داشت؛ بنابراین به‌نظر می‌رسد که به‌جای این‌گونه برخوردها، بهتر است دولتمردان و سیاست‌گذاران اقتصادی کشور ما مانند بسیاری از کشورهای دیگر به سمت کاهش نرخ نقدینگی پیش بروند تا توسعه اقتصادی شکل بگیرد و زمینه‌های سرمایه‌گذاری در حوزه اقتصاد ایجاد شود. در حال حاضر اقتصاد ما یک اقتصاد دولتی است که مشکلات زیادی را نیز با خود یدک می‌کشد و باید برای کاهش این مشکلات، از نظرات اهالی فن کمک گرفت تا اقتصاد کشور در مسیر اصلی خود قرار بگیرد.

> وزیر پیشین مسکن و شهرسازی با شانه خالی کردن از بار مسئولیت خود، طرح‌هایی را که می‌توانست امروز به صاحبخانه شدن تعداد زیادی از خانوارهای ایرانی کمک کند، نادیده گرفت و مشکلات فعلی این حوزه را برای کشور رقم زد

روزهای کسادی بازار مسکن و کمیسیون‌های شیرین بنگاه‌های معاملات ملکی

چند می‌گیری واسطه باشی؟!



پیمان صفردوست : بازار پرنوسان مسکن همچنان در حوزه قیمت‌ها بی‌توقف رو به بالا حرکت می‌کند و گویا توانی هم برای جلوگیری از این تورم لجام‌گسیخته وجود ندارد. دلایل، بهانه‌ها و توجیهات مختلف و گوناگونی ازسوی مسئولان و دست‌اندرکاران درباره این وضع نابسامان وجود دارد که خود می‌تواند موضوع چندین گزارش باشد، اما مسئله دیگری که این روزها بسیار پررنگ‌تر از قبل شاهد آن هستیم، سودی است که این افزایش قیمت‌ها نصیب بنگاه‌های معاملات ملکی و واسطه‌های خرید و فروش ملک می‌کند. صاحبان این مشاغل درصد معینی از میزان معامله را به‌عنوان کارمزد در نظر می‌گیرند که البته این درصدها باتوجه به میزان افزایش قیمت مسکن، بسیار بالا و بدون تناسب با میزان کار انجام‌شده هستند. با گزارش صمت در این باره همراه باشید:

حق کمیسیون درصدی مناسب نیست



فرهاد بیضایی، پژوهشگر حوزه مسکن درباره کارمزدهای مربوط به خرید و فروش و اجاره ملک در گفت‌وگو با صمت اظهار کرد: یکی از مواردی که این روزها مورد توجه مخاطبان قرار گرفته، افزایش میزان کارمزد مشاوران املاک در این معاملات بوده است. وی ابراز کرد: در موضوع کارمزد مشاوران املاک و اختلاف‌نظرهایی که درباره میزان حق کمیسیون‌های آنها وجود دارد، مشکل اصلی بیش از آنکه تخلف و تعدی از حق قانونی باشد، مربوط به مکانیسم تعیین میزان این حق کمیسیون در قانون است، زیرا براساس قانون، حق کمیسیون و کارمزد مشاوران املاک، مبتنی بر قیمت مسکن است و برپایه درصدی از رقم مورد معامله بین دو طرف محاسبه و توسط این واحدها اخذ می‌شود.

این پژوهشگر حوزه مسکن خاطرنشان کرد: با این شیوه محاسبه حق کمیسیون، به‌طبع افزایش قیمت مسکن درآمد بیشتری را نصیب مشاوران املاک می‌کند و افزایش سود این فعالان در گرو افزایش قیمت مسکن در حوزه خرید و فروش و اجاره خواهد بود. وی همچنین تصریح کرد: دریافت این درصدها باتوجه به قیمت‌های حوزه مسکن در شرایط کنونی اقتصاد کشور، گرچه قانونی است اما سود نامتعارفی را که بیش از بسیاری از مشاغل کلیدی و حساس است، نصیب فعالان حوزه مشاوران املاک می‌کند. بیضایی عنوان کرد: یکی از راه‌حل‌های قابل اجرا برای رفع مشکل یادشده این است که در میزان کارمزد تمام بلوک‌های قیمتی تجدیدنظر صورت گیرد. یعنی جدا از موضوع قیمت مسکن مورد معامله، باید برای مشاوران املاک، کارمزدهای مشخصی در چارچوب عرف کارمزد تعیین شود زیرا فعالیت مشاوران املاک در متراژهای مختلف و قیمت‌های متفاوت املاک تغییر خاصی نسبت به هم نمی‌کند و کار یکسانی است و وقتی فرآیند انجام‌شده، وقت صرف‌شده و حاصل کار در موارد مختلف یکسان است، طبیعی است انتظار داشته باشیم که کارمزد یا حق کمیسیون یکسانی نیز برای تمام آنها در نظر گرفته و مطالبه شود. این کارشناس حوزه مسکن خاطرنشان کرد: البته در معاملات برخی املاک لوکس و خاص که نیاز به فعالیت‌های خاص و بیشتری دارد و مشاوره‌های متفاوتی را می‌طلبد، حق کمیسیون می‌تواند بیشتر باشد اما این موضوع درباره معامله همه املاک صدق نمی‌کند. بیضایی در پایان گفت: اگر میزان ثابتی حق کمیسیون و کارمزد برای مشاوران املاک در معاملات مختلف حوزه مسکن در نظر گرفته شود، این کارمزد از میزان افزایش قیمت ملک مجزا می‌شود و احتمال تعارض منافع نیز از بین خواهد رفت. این مسئله می‌تواند در بازار مسکن کشور اثرگذار باشد و بسیاری از اختلاف‌نظرهای موجود را برطرف کند و باعث کاهش تنش در این حوزه شود.

گرانی مسکن ربطی به کارمزدها ندارد

البته مشاوران املاک و فعالان این حوزه معتقدند درصدهای دریافتی آنها از معاملات املاک براساس قانون است و هیچ تخلفی در این زمینه صورت نمی‌گیرد.



مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این باره در گفت‌وگو با صمت گفت: به‌نظر می‌رسد در پس این نوع اظهارنظرها درباره حق کمیسیون مشاوران املاک غرض‌ورزی‌هایی باشد و اتحادیه مشاوران املاک وظیفه دارد در این باره از حقوق اعضای خود دفاع کند. قلی‌خسروی درباره افزایش میزان کارمزد مشاوران املاک تاکید کرد: درصد این کارمزدها نسبت به گذشته تغییری نکرده و میزان آن نیز تاثیری بر افزایش قیمت ملک ندارد. وی در این زمینه خاطرنشان کرد: در کشورهای دیگر نیز از همین شیوه برای محاسبه کارمزدها استفاده می‌شود و باوجود اینکه درصدهای دریافتی بیش از میزان آن در کشور ماست، کسی ادعا نمی‌کند که حق کمیسیون‌ها در افزایش قیمت مسکن موثر است اما متاسفانه در کشور ما این موضوع به شکلی است که انگشت اتهام اول به سمت مشاوران املاک گرفته می‌شود. رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران عنوان کرد: مشکل افزایش قیمت مسکن از جای دیگری است و نمی‌توان مشاوران املاک را در این زمینه مقصر دانست. مشاور املاک طبق قانون نظام صنفی حق کمیسیون دریافت می‌کند و دلیل موضع‌گیری‌های اخیر در این باره برای ما مشخص نیست؛ یعنی آیا اگر خدمات مشاوران املاک کشور کاملا رایگان شود، وضعیت مسکن و قیمت‌های آن اصلاح می‌شود؟! وی تاکید کرد: اگر حق کمیسیون بیش از میزان تعیین شده در قانون از طرف‌های معامله اخذ شود، آنها باید به اتحادیه شکایت کنند و در صورت اثبات تخلف، واحد متخلف ضمن پرداخت ۴ برابر اضافه دریافت به‌عنوان جریمه به سازمان تعزیرات، باید رضایت شاکی را نیز جلب کند.

وی در پایان یادآور شد: ممکن است کارمزدها در حال حاضر وضع مناسبی نداشته باشند اما اینکه به مشاوران املاک به چشم متخلف نگاه و حق کمیسیون‌های دریافتی آنها مغایر با قانون قلمداد شود، غیرمنصفانه و خلاف واقع است. در کل اعتقاد ما این است که اگر حق و حقوق هر فرد یا واحد به‌صورت عادلانه پرداخت شود، میزان تخلف کاهش می‌یابد.

نرخ‌نامه باید اصلاح شود



بهنام نیک‌منش، سرپرست معاونت بازرسی و نظارت اتاق اصناف ایران در گفت‌وگو با صمت درباره مراحل تغییر نرخ‌نامه‌های مربوط به حق کمیسیون بنگاه‌های معاملات ملکی عنوان کرد: روند تعیین نرخ‌نامه خدمات مشاوران املاک طبق ضوابط قانون نظام صنفی و مشابه نرخ‌گذاری مطابق سایر اصناف است.

وی افزود: برای ایجاد تغییرات در این نرخ‌نامه، اتحادیه باید به اتاق اصناف آن شهرستان پیشنهاد دهد و پس از آن موضوع در کمیسیون نظارت شهرستان و کمیته نرخ‌گذاری مطرح و تصویب شود. البته نرخ‌نامه‌ها در شهرستان‌های مختلف با یکدیگر متفاوت است و برحسب مصوبه کمیسیون نظارت اعمال می‌شود.

نیک‌منش درباره ضرورت اصلاح کارشناسی شده نرخ‌نامه‌ها اظهار کرد: برای تعدیل این ارقام و درصدها باید خدمات این صنف مورد ارزیابی قرار گیرد و پس از بازنگری و پیشنهاد مجدد در کمیسیون نظارت مطرح شود؛ در صورت نیاز دبیرخانه هیات عالی نظارت می‌تواند برای آن یک مصوبه کلی تصویب کند که ممکن است براساس نوع شهرها و میزان معامله ارقام متفاوتی باشد.

وی در این باره که آیا راهکار دیگری غیر از پیشنهاد توسط اتحادیه‌ها برای تغییر و اصلاح نرخ‌نامه وجود دارد، تصریح کرد: باتوجه به اینکه ممکن است اتحادیه‌ها خود در این موارد ذی‌نفع باشند و چنین اصلاحی را درخواست نکنند، کمیسیون نظارت باتوجه به اختیارات قانونی خود می‌تواند به این موضوع ورود پیدا کند و نرخ‌نامه‌های موجود را مورد بازنگری و اصلاح قرار دهد.

وی یادآور شد: ورود کمیسیون نظارت به این موضوع می‌تواند براساس گزارش، شکایت و شرایط جامعه انجام شود تا تنظیم‌گری در این زمینه ایجاد شود که در صورت نیاز موضوع به هیات عالی نظارت ارجاع داده می‌شود تا در صورت لزوم اقدام به مصوبات کشوری و کلی درباره آن شود.

سرپرست معاونت بازرسی و نظارت اتاق اصناف ایران در پایان تاکید کرد: در هر حال حق کمیسیون و کارمزدی که بنگاه‌ها در حال حاضر دریافت می‌کنند از لحاظ قانونی صحیح و بلامانع است و این خود مصوبات است که باید باتوجه به شرایط روز جامعه مورد اصلاح قرار گیرد.

سخن پایانی

قوانین نرخ‌نامه‌های مربوط به کمیسیون و کارمزد مشاوران املاک در سال ۱۳۷۹ تصویب شده و آخرین بار در سال ۱۳۸۵ مورد بازنگری قرار گرفته که براساس آن اگر ارزش ملک تا سقف ۵۰۰ میلیون تومان باشد، بنگاه یک درصد ارزش ملک خرید و فروش شده را به‌عنوان حق کمیسیون از خریدار و فروشنده یعنی ۰.۵ درصد از فروشنده و ۰.۵ درصد از خریدار دریافت می‌کند.

همچنین اگر ارزش ملک بیش از ۵۰۰ میلیون تومان باشد، بنگاه معاملات ملکی، به ازای ۵۰۰ میلیون اولیه از هر یک از طرفین معامله ۰.۵ درصد و برای مازاد آن نیز ۰.۲۵ درصد به‌عنوان حق کمیسیون از فروشنده و خریدار می‌گیرد که به این حق کمیسیون محاسبه شده، مالیات بر ارزش افزوده نیز تعلق می‌گیرد و وظیفه پرداخت آن هم برعهده خریدار و فروشنده است.

با یک حساب سرانگشتی می‌توان نتیجه گرفت که برای معامله یک آپارتمان حدود ۱۰۰ متری که قیمت متوسط آن در تهران ۲۵ میلیون تومان به ازای هر متر مربع است و مبلغ معامله آن به حدود ۲.۵ میلیارد تومان می‌رسد، مشاوران املاک حق کمیسیونی بالغ بر ۸ میلیون تومان از هر یک از طرف معامله (یعنی در کل ۱۶ میلیون) دریافت می‌کنند. حالا قضاوت با شما...

نوبت اول
شماره مجوز
۱۳۹۹.۳۱۳۵

آگهی فراخوان عمومی ارزیابی کیفی مناقصه‌گران

شرکت پالایش گاز پارسیان در نظر دارد فراخوان ارزیابی کیفی جهت برگزاری مناقصه عمومی یک مرحله‌ای (BODY KV) به شماره (M- ۹۹۰۰۰۱۶) را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری فراخوان ارزیابی کیفی از دریافت و تحویل اسناد استعلام ارزیابی کیفی تا ارسال دعوتنامه جهت سایر مراحل مناقصه، از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir انجام خواهد شد. لازم است مناقصه‌گران در صورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبتنام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند. تاریخ انتشار فراخوان در سامانه تاریخ ۹۹/۰۶/۲۲ می‌باشد. اطلاعات و اسناد مناقصه عمومی پس از برگزاری فرآیند ارزیابی کیفی و ارسال دعوتنامه از طریق سامانه ستاد به مناقصه‌گران ارسال خواهد شد.

مهلت دریافت اسناد استعلام ارزیابی کیفی: ۸:۰۰ روز سه‌شنبه تاریخ ۹۹/۰۶/۲۵

مهلت ارسال پاسخ استعلام ارزیابی کیفی: ۱۶:۳۰ روز دوشنبه تاریخ ۹۹/۰۷/۱۴

اطلاعات تماس دستگاه مناقصه‌گزار: آدرس استان فارس- شهرستان مهر- شرکت پالایش گاز پارسیان صندوق پستی: ۷۴۴۵۱-۱۱۵ و تلفن ۳۶ الی ۰۷۱-۵۲۷۲۴۱۳۴

اطلاعات تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه:
مرکز تماس: ۰۲۱-۴۱۹۳۴ دفتر ثبت‌نام: ۸۸۹۶۹۷۳۷ و ۸۵۱۹۳۷۶۸

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۳۹۹/۰۶/۲۹

روابط عمومی شرکت دولتی پالایش گاز پارسیان

وزارت نیرو

افتتاح و بهره‌برداری از ۱۴ پروژه شرکت برق منطقه‌ای یزد
با مجموع سرمایه گذاری۳۰۳ میلیارد تومان، شهریورماه ۱۳۹۹

سال جهش تولید ۱۳۹۹

پویش #هرهفته_الف_ب_ایران
«ساخت و سازها» و «ساز و کارها»
۲۵۰ طرح | ۵۰ هزار میلیارد تومان | ۳۱ استان

ردیف	عنوان پروژه	مشخصات فنی	اهداف پروژه	هزینه اجرا (میلیارد تومان)	شهرستان محل اجرای
۱	احداث پست ۲۳۰/۶۳ کیلوولت خضرآباد	- دودستگاه ترانسفورماتور ۲۳۰/۶۳ کیلوولت به ظرفیت کل ۳۳۰ مگاولت آمپر - دو بی ۲۳۰ کیلوولت خط و دو بی ۲۳۰ کیلوولت ترانسفورماتور - دو بی ۶۳ کیلوولت ترانسفورماتور و یک بی ۶۳ کیلوولت کوپلاژ	- تامین برق متقاضیان و مشترکین برق - کاهش تلفات شبکه فوق‌توزیع - افزایش قابلیت اطمینان برق مشترکین منطقه	۳۲	اشکذر
۲	ورود و خروج خط ۲۳۰ کیلوولت یزد۲- اردکان در پست خضرآباد	۲،۵ کیلومتر خط دومداره با ولتاژ ۲۳۰ کیلوولت	- تغذیه ایستگاه ۲۳۰ کیلوولت شهرک صنعتی فولاد - کاهش تلفات شبکه	۳،۱	اشکذر
۳	توسعه دو بی خط ۶۳ در پست امام زاده و تکمیل دو بی ورودی موجود	احداث دو بی خط ۶۳ کیلوولت و کلیدار کردن دو بی موجود	افزایش قابلیت اطمینان شبکه، ایجاد رینگ شبکه با پستهای انتقال به منظور افزایش قابلیت اطمینان برقرسانی به مشترکین	۶،۳	اردکان
۴	خط ۶۳ کیلوولت سرو - امامزاده	۱۴ کیلومتر خط دومداره با ولتاژ ۶۳ کیلوولت	تغذیه ایستگاه امامزاده از دو سو، کاهش تلفات شبکه	۹،۸	اردکان
۵	توسعه ۲ بی خط ۶۳ در پست ۴۰۰ سرو	دو بی خط ۶۳ کیلوولت برای اتصال به پست امامزاده	اتصال خطوط تغذیه و تامین بخشی از بار ایستگاه امامزاده	۶،۱	اردکان
۶	خط۶۳ دومداره تغذیه پست سریزد و پست ۶۳/۲۰ سیار مربوطه	۱۲ کیلومتر خط دومداره با ولتاژ ۶۳ کیلوولت و استقرار پست سیار	تغذیه پست ۶۳/۲۰ کیلوولت سریزد	۶،۵	مهریز
۷	خطوط ۶۳ کیلوولت اتصال به پست مهرگان(یزدمهر-مهرگان)	۱۸ کیلومتر خط دومداره با ولتاژ ۶۳ کیلوولت	تغذیه ایستگاه یزد مهر، کاهش تلفات شبکه ، تامین برق متقاضیان جدید ، افزایش پایداری شبکه برق شهرستان مهریز	۸،۲	مهریز
۸	احداث پست ۶۳/۲۰ کیلوولت سرو	پست ۶۳/۲۰ کیلوولت طرح H در فاز اول با یک ترانس با ظرفیت ۳۰ مگاولت آمپر	تغذیه مشترکین منطقه و اتصال نیروگاه خورشیدی	۲۲	اردکان
۹	فیبرنوری یزد۱- مهرگان	فیبر نوری به طول ۳۰ کیلومتر روی خط ۴۰۰ یزد۱- نخلستان	ایجاد بستر مخابراتی پست‌های منطقه مهریز	۱،۱	یزد و مهریز
۱۰	نیروگاه خورشیدی ۱۰ مگاواتی دیوان (چاهک)	اجرا به صورت پایه ثابت، نصب ۳۰۷۲۰ پنل ۳۲۵ وات، نصب ۴ عدد اینورتر ۴ / ۳مگاواتی، نصب ۴ دستگاه ترانسفورماتور (ظرفیت هر کدام ۲۵۰۰ کیلوولت آمپر) اتصال به پست فوق توزیع چاهک با خط دو مداره ۲۰ کیلوولت مساحت زمین: ۲۰ هکتار	کاهش تلفات شبکه، جبران افت ولتاژ در نقطه انتهای شبکه، تولید انرژی پاک به میزان ۲۱ میلیون کیلووات ساعت در سال، صرفه‌جویی در مصرف سوخت فسیلی به میزان ۹ / ۵ میلیون متر مکعب گاز طبیعی در سال، کاهش انتشار گازهای آلاینده (CO_2) به میزان ۵ / ۱۴ هزار تن در سال، صرفه‌جویی در مصرف آب به میزان ۷ / ۴ میلیون لیتر در سال	۶۰	خاتم
۱۱	نیروگاه خورشیدی ۵ مگاواتی شمس (نیر)	اجرا به صورت پایه ثابت، نصب ۱۵۴۴۰ پنل ۳۲۵ وات نصب ۸۶ عدد اینورتر ۵۰ کیلوواتی، نصب ۲ دستگاه ترانسفورماتور،ظرفیت هر کدام ۲۵۰۰ کیلوولت آمپر)، اتصال به پست فوق توزیع نیر با خط دو مداره ۲۰ کیلوولت، مساحت زمین: ۱۰ هکتار	کاهش تلفات شبکه، جبران افت ولتاژ در نقطه انتهای شبکه، تولید انرژی پاک به میزان ۱۰/۲ میلیون کیلووات ساعت در سال، صرفه‌جویی در مصرف سوخت فسیلی به میزان ۲/۸۷ میلیون متر مکعب گاز طبیعی در سال، کاهش انتشار گازهای آلاینده (CO_2) به میزان ۷ هزار تن در سال، صرفه‌جویی در مصرف آب به میزان ۲/۲۸ میلیون لیتر در سال	۳۰	تفت
۱۲	نیروگاه خورشیدی ۳ مگاواتی سدید	اجرا به صورت پایه ثابت، نصب ۹۲۰۰ پنل ۳۳۰ وات نصب ۴۰ عدد اینورتر ۶۰ کیلوواتی مساحت زمین:۳۰ هکتار	کاهش تلفات شبکه، جبران افت ولتاژ در نقطه انتهای شبکه، تولید انرژی پاک به میزان ۶،۳ میلیون کیلوات ساعت در سال، صرفه جویی در مصرف سوخت فسیلی به میزان ۱،۷۷ میلیون متر مکعب گاز طبیعی در سال، کاهش انتشار گازهای آلاینده (CO_2) به میزان ۴،۳۵ هزار تن در سال، صرفه جویی در مصرف آب به میزان ۱،۴۱ میلیون لیتر در سال	۱۸	اردکان
۱۳	نیروگاه مقیاس کوچک «کیان»	۶دستگاه مولد ۱،۵۶ مگاواتی اتصال به پست فوق توزیع چرخاب با خط ۲۰ کیلوولت به طول یک کیلومتر	افزایش پایداری شبکه / جبران افت ولتاژ شبکه /کاهش تلفات شبکه	۴۵	یزد
۱۴	نیروگاه مقیاس کوچک «تدبیر»	۵دستگاه مولد ۲ مگاواتی/ اتصال به پست فوق توزیع تفت با خط ۲۰ کیلوولت به طول ۳،۵ کیلومتر/ فاز اول ۶ مگاوات به بهره برداری رسیده است	افزایش پایداری شبکه / جبران افت ولتاژ شبکه/کاهش تلفات شبکه	۵۵	تفت

شرکت برق منطقه‌ای یزد

سود «بزخری» به جیب چه کسی می‌رود؟

روزی ملانصرالدین تصمیم گرفت گاوش را به بازار ببرد و بفروشد. یک نفر که از تصمیم ملا اطلاع پیدا کرد با عجله به سراغ دوستانش رفت و نقشه‌اش را با آنها در میان گذاشت. آنها هم طبق نقشه یکی‌یکی به طرف ملانصرالدین می‌رفتند و می‌گفتند: پدرجان این بز را چند می‌فروشی؟ ملانصرالدین در جواب‌شان میگفت: این حیوان گاو است و بز نیست. اما آنها دست بردار نبودند تا اینکه ملا شک کرد. او چشم‌هایش را مالید، نگاهی به گاوش انداخت و با خود گفت: نکند من دارم اشتباه می‌کنم و این حیوان واقعا بز است. سرانجام معامله سر گرفت و ملا گاوش را که دیگر فکر می‌کرد، بز است به ۲ سکه فروخت و به خانه برگشت. گاهی در دنیای تجارت خرید و فروش کالا به همین سرنوشت دچار می‌شود و هرچه کالا ارزشمندتر یا گران‌تر باشد این داستان، با روغن داغ و آب و تاب بیشتری تکرار می‌شود. معاملات مسکن و ملک از جمله معاملاتی است که مثل بزخری ملانصرالدین کاربرد زیادی در آن دارد. گاهی دلالان و واسطه‌های فرصت‌طلب در کمین املاکی می‌نشینند که صاحب آن احتیاج به پول دارد و چوب حراج به مال خود زده. در این شرایط تا می‌توانند بر سر مال می‌زنند و پس از خرید، همان ملکی را که در مسند خریدار هزار و یک ایراد داشت را حالا به بهای شمش و الماس و کیمیا می‌فروشند. صمت در این گزارش به بررسی موضوع «بزخری» در بازار معاملات املاک می‌پردازد.



عکس: صمت

گروه بازار
editor@smtnews.ir

«بزخری» در ملک، مصداق همان داستانی است که خریداران بر سر گاو ملانصرالدین آوردند و آن را با نام بز از او خریدند .اتفاقی که به‌گونه‌ای دیگر این روزها در بازار مسکن رخ می‌دهد.

به‌گزارش صمت کارشناسان بازار مسکن این امر را اتفاقی ناخوشایند در بازار املاک می‌دانند و بیش از هر چیز تیر پیکان مقصریابی را به سمت دلالان بازار مسکن و گاهی بنگاهداران سوق می‌دهند.

برخی شکایت‌ها از سوی فروشندگان ملک در چند منطقه تهران حاکی از این است که در برخی بنگاه‌های معاملات املاک، فردی با هماهنگی بنگاهدار، خود را به‌عنوان خریدار به فروشنده ملک معرفی می‌کند و از اینجاست که داستان بزخری شروع می‌شود.

خریدار قلابی با هماهنگی بنگاهدار، با داستان‌پردازی و چانه‌زنی سعی در کم‌ارزش نشان دادن ملک فروشنده دارند و به ایفای نقشی می‌پردازند تا رفته‌رفته فروشنده باور کند ملکش آنقدرها هم که فکر می‌کند، ارزش ندارد.

چانه‌زنی‌ها تا آنجا ادامه می‌یابد که فروشنده متقاعد به کم‌ارزش بودن ملک خود شده و از آنجایی که نیاز فوری به پول، آن هم پول نقد دارد، این شرایط را پذیرفته و ملک خود را با مبلغی کمتر از ارزش واقعی به خریدار قلابی می‌فروشد.

چگونه پای مسکن به رانتخواری باز شد

به عقیده برخی کارشناسان و تحلیلگران بازار گاهی تفکر طی کردن یک‌شبه ره صدساله و تلاش برای رسیدن به سودهای کلان پای مسکن را به رانتخواری بازکرده است.



محمدعلی پورشیرازی یکی از کارشناسانی است که معتقد است در هیچ‌کجای جهان مسکن کالای سرمایه‌ای نیست، بلکه کالای مصرفی است. این در حالی است که سرمایه‌ای بودن این کالا در ایران یکی از عوامل بروز مشکلات این بازار است.

پورشیرازی در گفت‌وگو با خبرآنلاین درباره وضعیت بازار مسکن اظهارکرد: متاسفانه از سال ۱۳۸۴ به بعد و با سیاست‌هایی که دولت نهم و دهم در حوزه اقتصاد و مسکن در پیش گرفت، مسکن به کالای سرمایه‌ای تبدیل و وارد رانتخواری شد. در این وضعیت، عده‌ای از این قضیه، با برنامه‌ریزی سودهای کلانی به جیب زدند. پورشیرازی با بیان اینکه صنعت ساختمان با ۲۶۳ حرفه ارتباط دارد، عنوان کرد: با وجود تاثیری که صنعت ساختمان در اقتصاد کشور دارد، اما در ساختمان‌سازی و در حوزه مسکن خیلی بد عمل کردیم.

برای نمونه، طرح مسکن‌مهر، طرح خوبی بود، اما به بدترین وجه مکانی، کیفی و زمانی اجرا شد.این کارشناس بخش مسکن ادامه داد: درحال‌حاضر، عبور از شرایط اقتصادی نیاز به تصمیم سخت و شجاعانه دارد، اما نکته اینجاست که سیستم نمی‌خواهد این تصمیم را بگیرد.

مسکن مهر پردیس؛ رکود یا بُزخری دلالان؟

در سال‌های اخیر اقدامات برخی بنگاه‌های املاک و دلالان بازارمسکن شهرهای اطراف تهران و مسکن مهر که قرار بود متناسب با قدرت خرید طبقه متوسط و رو به پایین جامعه باشد را هم برهم زده است. جدیدترین آمار وزارت راه و شهرسازی از بازار مسکن حاکی است در خرداد ۹۸ متوسط قیمت مسکن در تهران با رشد ۵.۶درصدی نسبت به اردیبهشت سال ۹۹ به ۱۳.۴میلیون تومان در هر مترمربع افزایش یافت.

این رشد قیمت با تاخیر چند ماهه به کلانشهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف پایتخت از جمله پردیس سرایت کرد. بر این اساس قیمت مسکن در این شهر به تناسب افزایش قیمت در تهران، رشد کرد.

پروژه‌های آماده و نیمه‌تمام مسکن مهر پردیس نیز متاثر از این افزایش قیمت، رشد تصاعدی با سرعت زیادی را تجربه کرد.

اوایل سال گذشته متوسط قیمت واحدهای آماده تحویل حدود ۱۰۰ مترمربع در بیشتر فازهای این شهر حوالی ۴۵۰ میلیون تومان بود که اواخر سال به ۵۵۰-۶۰۰ میلیون تومان رسید. همین واحدها اکنون تا ۷۵۰ میلیون تومان هم معامله می‌شود. در این بین بسیاری از معاملات املاکی‌های این شهر با خرید و فروش‌های وکالتی نقش عمده‌ای در قیمت‌گذاری این بازار بازی می‌کنند.

به علاوه اینکه قانون دریافت نیم درصد حق معامله در بنگاه‌های املاک این شهر اصلا ملاک نیست و هر بنگاهی قیمت دلخواه براساس نرخ معامله ملک را طلب می‌کند.

بررسی نقش دلال در معامله املاک

مردم عادی تصور می‌کنند مشاوران املاک از اطلاعات حقوقی کافی برای نگارش یک قرارداد خرید و فروش ملک یا آپارتمان برخوردارند اما در واقع، این‌گونه نیست و بخش زیادی از دعاوی املاک ناشی از قراردادهای عادی است که در دفاتر مشاوران املاک نوشته می‌شود. یک حقوقدان به مردم توصیه می‌کند برای تنظیم قرارداد خرید و فروش ملک، به دفاتر ثبت اسناد یا وکلای مجرب مراجعه و از مشکلات بعدی، پیشگیری کنند.

ثارالله روحی با اشاره به جایگاه مشاوران املاک از نظر قانون، گفت: در قانون تجارت، دلال کسی است که واسطه معامله است اما در کشور ما به اشتباه در آژانس‌های مسکن، متصدی مبایعه‌نامه‌ها را تنظیم می‌کند.

وی با بیان اینکه در موضوع تنظیم مبایعه‌نامه خلأ قانونی داریم، توضیح داد: بسیاری از مشکلات به‌دلیل عدم‌آگاهی افراد از تنظیم قراردادهای قانونی به وجود می‌آید.

این استاد دانشگاه درباره تعریف دلال در قانون تجارت گفت: در ماده ۳۳۵ گفته شده است که دلال کسی است که در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی کند، طرف معامله پیدا می‌کند.

اصولا قرارداد دلالی تابع مقررات درباره وکالت است. روحی نوع دیگری از واسطه‌گری در معاملات املاک را حق العمل کاری دانست که در آن یک نفر با دریافت کمیسیون، ملک را از طرف مالک معامله می‌کند.

وی درباره حق‌العمل‌کاری (کمیسیون) توضیح داد: براساس قانون تجارت، حق‌العمل‌کار کسی است که به اسم خود ولی به حساب دیگری (آمر) معاملاتی کرده و در مقابل حق‌العملی دریافت می‌کند.

البته حق‌العمل‌کار از نظر قانون، همانند وکیل است و همان حقوق و مسئولیت‌ها را در معامله دارد. روحی اضافه می‌کند: حق‌العمل‌کار باید آمر را از جریان اقدامات خود مطلع کند، به‌ویژه اگر ماموریت را انجام بدهد، فورا باید آن را به آمر اطلاع دهد.

این حقوقدان در پایان به مردم توصیه کرد: به‌دلیل اینکه افراد دلال در تنظیم قراردادها ذی‌نفع هستند همین موضوع سبب شده افراد سودجو به‌درستی قراردادها را تنظیم نکنند.

نظارت بر بازار کافی نیست

با توجه به شواهد بازار در واقع قیمت‌گذاری‌های حوزه مسکن براساس شرایط خاص خود بوده و در هر منطقه متفاوت است. این در حالی است که وجود و بروز هرگونه اتفاق ناخوشایند، از بزخری‌ها گرفته تا هر داستانی دیگر، نشان‌دهنده کافی نبودن نظارت‌ها در این بازار است.

امری که صحت و سقم آن از سوی برخی کارشناسان تایید و از سوی برخی دیگر رد می‌شود اما آنچه در گام نخست در این بازار ضروری است، تخصص و آگاهی افراد از نرخ واقعی ملک خود و وجود صداقت در عین رقابت در این بازار است چراکه تنظیم درست بازار از سوی فعالان این حوزه، نقش ناظر را کمرنگ‌تر می‌کند.

سودهای بادآورده



بهروز صادقی، روزنامه نگار: در کنار تمامی تلاش‌هایی که برای دور کردن التهاب از بازار مسکن و تغییرات قیمتی حیرت‌آوری که در عرصه اقتصاد کشورمان روی داده و رویای خانه‌دار شدن را برای جویندگان آن به غولی بی‌شاخ و دم تبدیل کرده، این روزها، انتشار متنی در فضاهای مجازی در زمینه نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در ایجاد التهاب و تغییرات قیمتی در این بخش و سودهای بادآورده‌ای که بنگاهداران از این راه کسب می‌کنند، بار دیگر ضرورت توجه به پیشگیری و توقف نقش این واحدهای صنفی در افزایش بی‌رویه نرخ مسکن و اجاره‌بها را بسیار مهم و جدی کرده و بجاست مسئولان امر برای ساماندهی این بازار افسارگسیخته، قبل از هر اقدام دیگری برای کوتاه کردن دست واسطه‌ها و سوداگرانی که در ایجاد التهاب بازار مسکن نقش دارند، اقدام کنند.

مطلب منتشرشده نشان می‌دهد باوجود تمامی راهکارهایی که مسئولان امر برای کنترل قیمت‌ها در بازار مسکن به‌کار گرفته اند، از نقش‌آفرینی بنگاه‌ها و مشاوران املاک در ایجاد التهاب به‌منظور سودجویی هرچه بیشتر در این عرصه، غافل هستند.

در این متن آمده بود: در حالی که امروزه نرخ معمولی‌ترین آپارتمان در تهران کمتر از ۳ تا ۴ میلیارد تومان نیست، بنگاه‌های معاملات ملکی برای نگارش یک قولنامه ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان حق‌کمیسیون (یک درصد حق معامله) دریافت می‌کنند، این درحالی است که مسئولیت قانونی معامله برعهده طرفین معامله است و معلوم نیست مسئولیت قانونی این بنگاه‌ها در برابر معاملات انجام‌شده، چیست؟ پس این همه پول بابت چه دریافت می‌شود؟ کدام جراح، وکیل، قاضی، سردفتر، مهندس، حتی فوتبالیست و هنرپیشه به این اندازه درآمد دارد؟ آیا این امر خود دلیلی بر اشاعه فساد در عرصه اقتصاد نیست؟

هرچند بازار مسکن و تغییرات قیمتی رخ داده در این حوزه، از تلاطم‌های بازار ارز و طلا متاثر بوده و در طول دهه‌های گذشته از این رهگذر نرخ خانه‌ها به‌ویژه اجاره‌بها تاثیرات بیشتری را پذیرفته، اما تردیدی نیست که یکی از متهمان اصلی افزایش نرخ و سوداگری در بازار مسکن، برخی بنگاه‌های املاک بوده‌اند.

وقتی بخش عمده پول در اقتصاد ایران از طریق واسطه‌گری و فعالیت‌های غیرمولد ایجاد و جابه‌جا می‌شود، حضور برخی بنگاه‌هایی که فقط به منافع خود (همان کمیسیونی که در هر معامله کسب می‌کنند و هرچه نرخ نهایی معامله بیشتر باشد، درآمد یا سود بادآورده آنها نیز افزون‌تر خواهد بود) می‌اندیشند، باز بودن دست آنها از طریق مصوبه‌های قانونی، به موج گرانی‌های افسارگسیخته در این بازار دامن می‌زند. وقت آن است که مقامات اجرایی در تعاملی سازنده با قوه مقننه به‌عنوان نهاد قانون‌گذاری کشور طرحی دراندازند و به این‌گونه سودجویی‌های نامعقول و سوداگری‌های مختل‌کننده بازار مسکن پایان دهند.

چندسال طول می‌کشد خانه‌دار شویم؟

رشد قیمت مسکن در یک دهه گذشته کافی بود تا قدرت خرید به قدری کاهش یابد که خانه‌دار شدن به یک رویا تبدیل شود، پس به نظر می‌رسد این روند مدت زمان انتظار را افزایش و پس‌انداز برای خانه‌دار شدن را به یک شوخی تبدیل کرده است.

به‌گزارش خبرآنلاین، براساس گزارشی که وزارت راه و شهرسازی در سال ۹۳ منتشر کرد، سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ بیشترین طول دوره انتظار برای مسکن‌دار شدن خانوارهای ایرانی بود، به‌طوری که در سال ۱۳۸۹، هر خانوار ایرانی با ذخیره یک‌سوم درآمد خود برای خانه‌دار شدن باید ۳۵ سال انتظار بکشد و این میزان در سال ۹۰ با افزایش درآمد به ۳۳ سال و در سال ۱۳۹۱ با افزایش قیمت مسکن به ۳۶ سال رسید. این آمار نشان می‌دهد رشد بیش از ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن در یک سال گذشته به‌طور قطع این آمارها را جابه‌جا خواهد کرد، به‌طوری که اگر درآمدها را به میزان نرخ تورم رشد کرده تلقی کنیم، این رشد قیمت مسکن است که از این نرخ تورم پیشی گرفته و هر خانوار ایرانی که حداقل دستمزد را دریافت می‌کند، دست‌کم باید ۴۰ سال پس‌انداز کند تا بتواند صاحب مسکن شود. بنابراین گزارش، خانوارهای ایرانی براساس آمار عملکردی وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۱ اگر تمام درآمد سالانه خود را ذخیره کنند، ظرف ۱۲ سال خانه‌دار خواهند شد و با ذخیره یک‌سوم حقوق خود باید برای خانه‌دار شدن ۳۶ سال انتظار بکشند. شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد نمونه ۱۰۰ مترمربعی با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار در سال ۱۳۷۶ ۵ سال بوده است که این شاخص در سال ۱۳۸۳ نیز ۵ سال و در سال ۷۶ به ۶ سال رسیده است. شاخص دسترسی به مسکن شهری براساس درآمد خانوار و قیمت مسکن در هر سال بنابر گزارش‌های هزینه-درآمد مرکز آمار ایران و گزارش‌های آماری دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن تهیه شده است و به‌عبارتی در سال ۱۳۷۱ هر خانوار ایرانی با محاسبه قیمت یک واحد نمونه ۱۰۰ مترمربعی به ارزش ۲۱۷۰۰ هزار ریال و درآمد ۳۵۴۱ هزار ریال طول دوره انتظار(ذخیره یک‌سوم درآمد سالانه خانوار) ۱۸ سال بوده که در سال ۱۳۷۶ با افزایش درآمد به ۱۲۱۱۶ هزار ریال و قیمت مسکن ۵۹۷۰۰ هزار ریال طول دوره انتظار به ۱۵ سال رسیده است. این فاصله در سال‌های اخیر نیز بیشتر شده است. به باور بسیاری از کارشناسان کاهش قیمت مسکن تنها درصورتی اجرایی خواهد شد که دولت با ارائه تسهیلات به انبوه‌سازان، تولید مسکن در کشور را افزایش دهد. یک کارشناس اقتصادی با بیان اینکه در شرایط اضطراری چاره‌ای جز پیش‌بینی راهکارهای موقت برای خانه‌دار شدن نداریم، گفت: اگر در تهران میانگین قیمت‌ها را با حداقل دستمزد طبقه کارگر درنظر بگیریم یک کارگر برای اینکه صاحبخانه شود، باید ۱۰ سال هیچ هزینه‌ای اعم از خوراک و درمان نداشته باشد و تمام پولش را پس‌انداز کند تا بعد از ۱۰ سال بتواند یک خانه ۲۵ متری خریداری کند. حمید نجف در پاسخ به این پرسش که طرح‌هایی که مجلس برای خانه‌دار کردن مردم در دستور کار دارد تا چه اندازه به خانه‌دار شدن کارگران کمک می‌کند، گفت: معتقدم با بخشنامه و دستورالعمل نمی‌شود مردم را خانه‌دار کرد اما با توجه به شرایط حاضر ناچاریم به سمت راهکارهای موقت برویم، چون ممکن است قانون در ۵ سال آینده جواب بدهد اما شرایط امروز اضطراری است و به فصل سرما هم نزدیک می‌شویم بنابراین باید برای ساماندهی بازار آشفته مسکن و کارگران اجاره‌نشین وارد عمل شویم و چاره‌ای بیندیشیم.

نظرگاه

ساماندهی نظام تامین مالی مسکن



حسن درگاهی
اقتصاددان

در شرایط کنونی کشور، فقدان سیستم کارای تامین مالی مسکن مانع حضور خانوارهای فاقد پس‌انداز و ثروت اندوخته کلان در بازار مسکن می‌شود. بنابراین خرید مسکن برای اکثریت آحاد اقتصادی فقط با گسترش پرداخت هزینه‌های سنگین آن در طول زمان و با استفاده از ابزارهای تامین مالی ممکن است. در شرایط کنونی ویژگی‌های نظام تامین مالی مسکن در اقتصاد ایران را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

- در مقایسه با سایر کشورهای در حال توسعه، ایران یکی از کوچک‌ترین نظام‌های تامین مالی مسکن را دارد.

- شاخص نسبت وام به ارزش بسیار پایین است. اگرچه این مسئله ریسک اعتباری بانک‌ها را کاهش می‌دهد، اما اصلی‌ترین کارکرد یک نظام تامین مالی کارآ، یعنی تبدیل تقاضای افراد قادر به خرید مسکن به تقاضای موثر را از بین می‌برد.

- مهم‌ترین عوامل تاثیرگذار بر تقاضای مسکن یا سرمایه‌گذاری برای خرید مسکن را می‌توان قیمت نسبی مسکن، انتظارات تغییر قیمت مسکن در آینده، درآمد ملی، نقدینگی و بازار اعتبارات مسکن، نرخ بازده دارایی‌های موجود در اقتصاد و جمعیت برشمرد. بخشی از نقدینگی واردشده به بخش مسکن به انگیزه تقاضای سرمایه‌ای بوده است. نکته قابل‌توجه آنکه ورود نقدینگی با انگیزه سرمایه‌ای با دوره‌های جهشی افزایش قیمت مسکن منطبق است.

- قدرت خرید یا توان تملک خانوار در ایران به‌طور عمده بستگی به پس‌انداز گذشته دارد. درحالی‌که در نظام تامین مالی مناسب باید فرد بتواند منبع مورد نظر را از بازار مالی مسکن تهیه و اقدام به خرید خانه کرده و سپس به‌وسیله درآمدهای آینده، اصل و بهره وام را بازپرداخت کند.

- در دو دهه گذشته درصد مالکیت واحدهای مسکونی در ایران نزولی است به‌طوری که درصد خانوارهای شهری مالک مسکن از ۷۶ درصد در سال ۱۳۷۰، به ۶۶ درصد در سال ۱۳۹۰ کاهش داشته است. ارقام مشابه برای خانوارهای روستایی معادل ۸۹ و ۸۸درصد است. نکته مهم آنکه درصد مالکیت بین گروه‌های مختلف سنی متفاوت است به‌طوری که خانوارهای دارای سرپرست جوان از ویژگی درآمد پایین و عدم‌مالکیت تا حد بالایی برخوردار هستند.

- در نظام بانکی کشور برای خرید یا تولید واحدهای مسکونی از عقود مختلفی استفاده می‌شود که هر یک با توجه به ویژگی‌های خود کاربرد معینی دارند. هنگام خرید واحدهای مسکونی، اعطای تسهیلات بانک‌ها بیشتر اوقات در قالب فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک و اعطای تسهیلات برای ساخت و تعمیر واحدهای مسکونی در قالب مشارکت مدنی و جعاله انجام می‌شود. از قرض‌الحسنه نیز در مواردی مانند تعمیر یا تامین ودیعه استفاده می‌شود. بین تمام بانک‌های دولتی و خصوصی، فقط بانک مسکن تعهد پرداخت تسهیلات خرید خانه در قبال سپرده‌گذاری در صندوق پس‌انداز مسکن را دارد و سایر بانک‌ها طبق سیاست‌های اعتباری خود اقدام به پرداخت تسهیلات می‌کنند.

- با توجه به سهم نهادهای گوناگون در تامین مالی مسکن در ایران، می‌توان وضع موجود را مبتنی بر بانک و به‌طور عمده بر مبنای بازار کوتاه‌مدت پول ارزیابی کرد. نظام بانکی با وجود اصلاحاتی مانند تسهیل ورود بانک‌های غیردولتی، همچنان دچار مشکل است. مواردی مانند فقدان رقابت، انعطاف‌ناپذیری نرخ سود تسهیلات، منفی بودن نرخ واقعی سود سپرده‌ها، محدودیت ابزارهای رهن، منابع محدود و فقدان تعمیق مالی، ایرادات موجود در اجرای قوانین مربوط به عقود و عدم‌امکان اعطای تسهیلات بلندمدت، نشان‌دهنده ناکارآمدی نظام تامین مالی موجود است.

مطابق تعریف، یک نظام تامین مالی مسکن از واسطه‌های مالی رسمی (که می‌توانند وام دهی مبتنی بر وثیقه یا بدون وثیقه داشته باشند و مالکیت آنها دولتی یا خصوصی باشد) و همچنین بازارهای مالی سازمان یافته با ابزارهای مختلف مربوط به تامین مالی مسکن تشکیل شده است. مهم‌ترین کارکرد نظام‌های تامین مالی مسکن عبارتند از:

الف- تجهیز پس‌اندازها،

ب- تخصیص وجوه سرمایه‌ای به سرمایه‌گذاری‌های مالی مولد،

ج- انتقال و کاهش ریسک از طریق متراکم کردن و فراهم آوردن زمینه‌ای که ریسک به افرادی که به تحمل آن مشتاق ترند، منتقل شود. مهم آن است که روشی برای انجام کارآ و مطمئن این کارکردها ایجاد شود.

نظام مالی هر کشور حاصل شرایط خاص اقتصاد کلان، قوانین کلی بانکی، اندازه نظام بانکی، نظام مالیاتی، برنامه‌های یارانه‌ای و ساختار بازار مسکن است. این عوامل مسیر انتقال از نظام مبتنی بر بانک را به نظام مبتنی بر بازار سرمایه شکل می‌دهند. با توجه به مهم‌ترین منابع تامین مالی، نظام‌های تامین مالی مسکن به ۴ روش زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- نظام تامین مالی مسکن مبتنی بر سپرده؛

۲- نهادهای رهنی مبتنی بر بازار اوراق قرضه؛

۳- اوراق بهادارسازی وام‌ها؛

۴- بانک‌ها و صندوق‌های مسکن دولتی.

در ۳ تا ۴ دهه گذشته، سیاست‌های دولتی در حوزه مسکن تغییرات گسترده‌ای را در کشورهای توسعه‌یافته تجربه کرده است. دولت‌ها در این کشورها، با گذار از نقش مسئولیت‌پذیری و تامین‌کننده اصلی مسکن، به سیاست‌گذاری در حوزه‌های نظارتی و توزیعی در خدمات مربوط به مسکن و نیز توجه ویژه به برخی از گروه‌های هدف پرداخته‌اند. می‌توان روند یادشده را به‌طور زیر خلاصه کرد:

- حضور دولت در بخش مسکن و دخالت گسترده آن برای ساخت‌وساز و رفع کمبود مسکن در شرایط عدم‌توسعه نظام تامین مالی مسکن؛

- توجه بیشتر دولت‌ها به نوسازی و بازسازی و افزایش کیفیت مسکن با تاکید بیشتر روی نظارت؛

- گذار از نظام عمومی و دولتی و اعتماد روزافزون به بازار، کارآیی تولید بازار در رفع کمبود مسکن و ارائه یارانه‌های هدفمند؛

- حضور حداقلی دولت، فقط در حوزه حمایت از قشر کم‌درآمد و توجه به استطاعت این افراد برای تهیه مسکن.

> در هیچ‌کجای جهان مسکن کالای سرمایه‌ای نیست، بلکه کالای مصرفی است. این در حالی است که سرمایه‌ای بودن این کالا در ایران یکی از عوامل بروز مشکلات در این بازار است

خبر

بازگشت ۱۶ واحد صنعتی البرز به چرخه تولید



سرپرست شرکت شهرک‌های صنعتی البرز گفت: از ابتدای امسال تاکنون، ۱۶ واحد تولیدی و صنعتی تعطیل شده این استان به چرخه تولید بازگشت.

علی مهدی‌پور افزود: با بازفعال‌سازی این واحدهای تولیدی و صنعتی زمینه اشتغال بیش از ۲۶۴ نفر ایجاد شده است. وی با اشاره به نامگذاری سال ۹۹ از سوی رهبر معظم انقلاب به‌عنوان جهش تولید گفت: با هدف حمایت از تولید و توسعه اشتغال، تا پایان امسال شمار واحدهای بازفعال‌سازی‌شده البرز به ۱۰۰ واحد تولیدی و صنعتی می‌رسد.

مهدی‌پور بیان کرد: ابتدای امسال ۳۰۰ واحد تولیدی صنعتی البرز از چرخه تولید خارج شدند که تا پایان امسال در مجموع ۱۰۰ واحد آنها پس از نوسازی و تجهیز و رفع موانع تولید فعالیت خود را از سرمی‌گیرند.سرپرست شرکت شهرک‌های صنعتی استان البرز افزود: با راه‌اندازی ۱۰۰ واحد غیرفعال، در مجموع امسال ۴ هزار فرصت شغلی در البرز فراهم می‌شود. مهدی‌پور بیان کرد: فرسوده بودن تجهیزات، گردش مالی، تسهیلات و کمبود مواد اولیه از مهم‌ترین موانع پیش روی واحدهای تولیدی است که سبب تعطیلی تعدادی از آنها شد.

وی با بیان اینکه رویکرد شرکت شهرک‌های صنعتی البرز، حمایت از تولید، برداشتن موانع پیش روی صنایع و تسهیلگری در ارائه خدمات به این واحدهاست، اظهارکرد: یکی از مهم‌ترین مشکلاتی که صنایع را دچار چالش کرده، بالا بودن نرخ سود تسهیلات بانکی است که مانعی جدی بر سر راه توسعه و تولید است. مهدی‌پور ادامه داد: نداشتن بازار مناسب که به دلایلی از جمله پایین بودن کیفیت سبب‌شده تعدادی از واحدهای تولیدی با مشکل مواجه شوند که در این زمینه نیز نیاز است تا خود واحدهای تولیدی برای ارتقای کیفیت، استانداردسازی و بازاریابی بیشتر اقدام کنند.

تاکید وزیر نیرو بر رفع موانع گروه تعاونی پیشگامان

زینب زارع
editor@smtnews.ir

چهاردهمین جلسه ستاد راهبری و مدیریت اقتصاد مقاومتی استان با حضور رضا اردکانیان وزیر نیرو و وزیر معین اقتصاد مقاومتی استان، محمدعلی طالبی استاندار یزد و دیگر مسئولان استان در سالن کوثر استانداری یزد برگزار شد.

به گزارش صمت از یزد محمدرضا رضایی‌نژاد، مدیرعامل گروه تعاونی پیشگامان در این نشست پیشرفت فیزیکی پروژه‌های مصوب اقتصاد مقاومتی این گروه تعاونی را در سال جاری تشریح کرد.

وزیر نیرو در این نشست با خوب توصیف کردن پروژه‌های گروه تعاونی پیشگامان در حوزه اقتصاد مقاومتی بر رفع مشکلات این پروژه‌ها و طرح‌ها تاکید کرد. مدیرعامل گروه تعاونی پیشگامان نیز در این نشست توجه به اقتصاد تعاونی را راه مدیریت پول خرد مردم در شرایط کنونی خواند و به تشریح ۵ پروژه مصوب اقتصاد مقاومتی گروه تعاونی پیشگامان پرداخت. وی بندرخشک پیشگامان را نخستین و تنها بندرخشک تعاونی ایران با ارائه خدمات لجستیکی، بندری و ارزش‌افزوده در مرکز کشور دانست که در فضایی به مساحت ۷۰۰ هکتار آماده بهره‌برداری بوده و با ظرفیت ۴میلیون تن حمل بار داخلی و خارجی در فاز نخست برای ۱۶۰ نفر به‌طور مستقیم ایجاد اشتغال می‌کند. مدیرعامل گروه تعاونی پیشگامان خاطرنشان کرد: برای تسریع در بهره‌برداری کامل این پروژه رفع موانع صدور مجوز منطقه ویژه اقتصادی، صدور مجوز دهکده لجستیک یزد برای بندرخشک و صدور مجوز بهره‌برداری از چاه آب به میزان ۶ لیتر بر ثانیه ضروری است. رضایی‌نژاد به کارخانه کاغذ سنگی پیشگامان به‌عنوان یکی دیگر از این پروژه‌ها اشاره کرد و ادامه داد: این طرح اقتصاد مقاومتی در سال جاری با خرید و راه‌اندازی نسل جدید ماشین‌آلات تولید کاغذ از سنگ آهک توسعه داده می‌شود و درحال‌حاضر به ۳۰ میلیارد تومان تسهیلات کم‌بهره به‌عنوان سرمایه در گردش برای خرید، نصب و راه‌اندازی فاز دوم توسعه نیاز است.

وی افزود: سامانه آنلاین خرید میوه با نام تجاری بازرگام، دیگر پروژه اقتصاد مقاومتی گروه تعاونی پیشگامان می‌باشد که از بهمن سال ۹۶ فروشگاه آنلاین خود را در حوزه توزیع میوه در استان‌های تهران، کرج، اصفهان، کرمان و یزد آغاز کرده و درحال‌حاضر ظرفیت ذخیره‌سازی ۶۰ هزار تن میوه و ارسال مناسب به سراسر کشور را با اشتغالزایی مستقیم ۲۰۰ نفر داریم و به میزان ۳۵۰ میلیارد ریال اعتبار برای اجرای موفقیت‌آمیز این پروژه نیاز است.

مدیرعامل گروه تعاونی پیشگامان به پروژه مرکز شتابدهنده پیشگامان اشاره و تصریح کرد: بیش از ۱۵۰ رویداد و دوره آموزشی را در این پروژه شاهد بودیم و برای ۳۰ نفر به‌طور مستقیم و ۱۵۰ نفر به‌طور غیرمستقیم اشتغالزایی شده که نیاز به اعطای تسهیلات کم‌بهره برای رشد و راهبری بهتر تیم‌ها در این زمینه داریم. رضایی‌نژاد در پایان سخنان خود ایجاد شهرک گلخانه‌ای پیشگامان به وسعت ۱۰۰ هکتار با سرمایه‌گذاری اولیه ۳۰ میلیارد تومان، تاسیس مرکز آموزش علمی کاربردی تولیدات گلخانه‌ای و مرکز تحقیقات کشاورزی نوین را از جمله پروژه‌های گروه تعاونی پیشگامان در سال ۱۴۰۰ عنوان کرد.

مدیرعامل شرکت تعاونی پیشگامان کویر یزد در نشست ستاد راهبردی و مدیریت اقتصاد مقاومتی استان یزد با حضور وزیر نیرو گفت: آماده افتتاح بندرخشک پیشگامان هستیم و این پروژه می‌تواند گردش مالی زیادی ایجاد کند.

وی افزود: کارآفرینان اقتصادی با تفکر به عنوان سهامدار عضو و مردم نیز سرمایه‌داران خرد شرکت تعاونی پیشگامان کویر محسوب می‌شوند که اصلی اساسی برای ما است.

۱۴ پروژه شرکت برق منطقه‌ای یزد ازسوی وزیر نیرو افتتاح رسمی شد

بهره‌برداری از ۱۴ پروژه برق یزد با حضور اردکانیان

ابوالفضل اسدی، مدیرعامل شرکت برق منطقه‌ای یزد ضمن قدردانی از همکاران و دست‌اندرکاران صنعت برق استان و کشور در مراسم افتتاح ۱۴ پروژه با حضور وزیر نیرو در یزد گفت: در راستای پویش #هرهفته الف، ب ایران که اولویت آن تعامل دو سویه با جامعه برای ارائه عملکرد، همکاری و بازخورد و استفاده از نظرات ارزشمند و مدیریت توام عرضه و تقاضاست، ۱۴ پروژه صنعت برق استان یزد با سرمایه‌گذاری افزون بر ۳۰۳ میلیارد تومان به بهره‌برداری رسمی رسید.

وی ادامه داد: در بخش مدیریت عرضه و تقاضا، ضمن عقد بیش از ۷ هزار تفاهمنامه و همکاری مساعد با صاحبان صنایع بزرگ و سایر مشترکان استان توانستیم با همکاری مناسب صاحبان صنایع، مردم و مشترکان، شاهد عبور موفق از پیک بار سال ۹۹ باشیم.

وی تشکیل جلسه با صنایع بزرگ و سایر مشترکان، فرهنگ‌سازی، تغییر ساعت کاری ادارات، تشکیل جلسات هماهنگی با شرکت‌های صنعت برق استان را از جمله اقدامات انجام‌شده در راستای عبور موفق از پیک بار سال ۹۹ دانست.

مدیرعامل شرکت برق منطقه‌ای یزد هدف از ایجاد این پروژه‌ها را تامین برق مطمئن برای صنایع و مردم دانست و ابراز امیدواری کرد با بهره‌برداری از این پروژه‌ها بیش از پیش شاهد پایداری شبکه برق استان یزد باشیم. گفتنی است، ۱۴ پروژه شرکت برق منطقه‌ای یزد، با اعتباری افزون بر ۳۰۳ میلیارد تومان در شهرستان‌های اشکذر، مهریز، اردکان، یزد، خاتم و تفت در ۱۷ شهریور ۹۹ ازسوی وزیر نیرو افتتاح رسمی شد.

واسطه‌گری، آفت چرخه تولید و توزیع محصولات کشاورزی

یک کارشناس اقتصاد با اشاره به ضعف‌های موجود در نظام توزیع محصولات کشاورزی وجود دارد، گفت: ناعادلانه بودن نرخ محصولات خریداری‌شده از کشاورز ازسوی دلالان و عرضه آن به قیمت‌های چندبرابری در بازار از موضوعاتی است که باید مورد توجه جدی مسئولان و نهادهای مربوط قرار گیرد. به گزارش خبرنگار صمت از ارومیه، علی عالیقدر ضمن بیان این مطلب با پرداختن به شکاف عمیقی که بین کشاورز و مصرف‌کننده محصولات شکل گرفته، افزود: بخش زیادی از زحماتی که کشاورزان برای دستیابی به سود حاصل از محصولات خود متحمل می‌شوند، در نظام توزیع موجود نادیده انگاشته شده و از بین می‌رود.

وی نبود مدیریت مناسب برای توزیع محصولات کشاورزی در رسیدگی به این موضوع را مهم ارزیابی و عنوان‌کرد: زمانی که کشاورز براساس الگوی کشت وزارتخانه عمل می‌کند و در بازار به نرخ مناسبی برای محصول دست نمی‌یابد، تنها راه باقیمانده بهره از واسطه‌گران است. استمرار امر یادشده می‌تواند اسباب بی‌اعتمادی برای کشاورز نسبت به سیاست‌های مدنظر از سوی وزارتخانه و همین‌طور کاهش تولید محصولات و به مخاطره افتادن امنیت غذایی را به همراه داشته باشد.

وی از نهادسازی و ایجاد صنف‌های مرتبط جهت حمایت از منافع کشاورزان سخن گفت و افزود: ایجاد تشکل‌های کشاورزی، تعاونی‌های روستایی و اتحادیه‌ها و... استفاده از خود کشاورزان در طول این زنجیره می‌تواند بسیار موثر و سازنده باشد. این فعال اقتصادی-اجتماعی با اشاره به تشکیل تعاونی‌های قوی و منسجم در زنجیره مشخص تولید تا توزیع محصولات کشاورزی خاطر نشان کرد: اگر زنجیره مزرعه تا رساندن محصول به سفره مصرف‌کننده شکل پیدا کند قطعا می‌توان دست بسیاری از واسطه‌گران را از سودهای هنگفت کوتاه کرد. وی با اشاره به شکل‌گیری زنجیره‌های تولید و توزیع و مزایای تحقق این امر ابرازکرد: علاوه بر حذف واسطه‌گران غیرضروری و کوتاه‌کردن فاصله میان کشاورز و مصرف‌کننده زمانی که زنجیره شکل پیدا می‌کند می‌توان سطح زیرکشت محصولات و فرآیند موجود رابه دقت بررسی و پایش کرد. این فعال سیاسی‌اجتماعی با اشاره به نقش نهادهای نظارتی و مرتبط در خرید و کنترل قیمت‌ها گفت: نهادهایی که در نرخ‌گذاری خریدهای تضمینی محصولات و نظارت بر توزیع و فروش دارند، باید در این زمینه ورودی جدی‌تر داشته باشند. ضمنا نهادهای مرتبط به نظام توزیع و عرضه محصولات مانند تعاونی‌های روستایی باید دارای برنامه‌ای به فراخور زمان باشند تا بتوان کشاورزان را از این عرصه رهایی بخشید.

آگهی فقدان سند مالکیت

نظر به اینکه آقای مهرداد سلطانی هندسی بوکالت از شرکت خدمات بیمه ای پشتوانه آینده سازان با نمایندگی آقای اصغر شکوهمند بشماره شناسنامه۲۱۷۳ تهران به شماره ملی۰۰۵۰۴۶۴۰۸۶ صادره از تهران با تسلیم دو برگ استشهادیه محلی مصدق شده طی شماره وکالت ۱۹۷۰۵ مورخه ۱۳۹۹/۰۸/۰۴ دفترخانه ۲۲۱ تهران و شماره مصدق ۱۲۱۵۸ و ۱۲۱۵۷ مورخ۱۳۹۹/۹/۱۹ دفترخانه۳۷۹ تهران تقاضانامه ۱۳۹۹۸۵۶۰۱۰۲۵۰۰۹۸۳۴ مورخه ۱۳۹۹/۰۴/۱۶ مدعی فقدان سند مالکیت ششدانگ یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی شماره۹۶۸۸۱ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی مفروز و مجزا شده از۱۸۴۲۶ فرعی از اصلی مذکور در بخش۰۲ تفکیکی واقع در بخش۰۲ ناحیه۰۰ حوزه ثبت ملک نارمک تهران استان تهران به مساحت۱۶۹/۸۸ مترمربع که مقدار۱۲/۸۰ مترمربع آن بالکن است بنام خدمات بیمه ای پشتوانه آینده سازان شماره ثبت۱۷۲۸۷۸ تاریخ ثبت۱۳۸۰/۰۲/۰۱ دارای شماره ملی۱۰۱۰۲۱۵۳۰۴۷ بعنوان مالک ششدانگ عرصه و اعیان عرصه و اعیان ، موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی۲۱۰۴۲۸ سری الف سال۹۶ با شماره دفتر الکترونیکی الکترونیک۱۳۹۶۲۰۳۰۱۰۲۵۰۳۸۹۴۵ ثبت گردیده است و بعلت جابجائی مفقود گردیده و درخواست صدور سند مالکیت المثنی پلاک موصوف را نموده است. لذا مراتب در اجرای ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت فقط در یک نوبت در یک روزنامه کثیر الانتشار (همین روزنامه) آگهی می شود تا چنانچه کسی ادعای انجام معامله نسبت به ملک مذکور و یا وجود اصل سند مالکیت نزد خود را داشته باشد از تاریخ انتشار این آگهی ظرف مهلت ۱۰ روز اعتراض خود را به انضمام اصل سند مالکیت به این منطقه ارائه نماید تا مورد رسیدگی قرار گیرد بدیهی است اصل سند مالکیت پس از رویت و ملاحظه به ارائه دهنده اعاده خواهد شد لیکن به اعتراض بدون ارائه اصل سند مالکیت ترتیب اثر داده نمیشود. در صورت عدم وصول واخواهی ظرف مهلت مقرر قانونی المثنی سند مالکیت پلاک مرقوم صادر و به متقاضی تسلیم خواهد گردید. (شناسه آگهی۹۷۸۸۵۸)

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک نارمک – اردشیر شهمیرزادی
م/۱۳۹۷۵ الف

آگهی فقدان سند مالکیت

نظر به اینکه آقای مهرداد سلطانی هندسی وکیل شرکت خدمات بیمه ای پشتوانه آینده سازان طبق وکالتنامه شماره ۱۹۷۰۵ مورخ ۹۹/۴/۸ دفترخانه اسناد رسمی شماره۲۲۱ تهران با تسلیم دو برگ استشهادیه محلی مصدق شده طی شماره ۱۲۱۵۹ و ۱۲۱۶۰ مورخ ۹۹/۳/۱۹ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره۲۲۱ حوزه ثبتی تهران و برگ تقاضا به شماره وارده ۲۵۰۰۶۳۰۶ مورخ۹۹/۳/۲۰ مدعی فقدان سند مالکیت ششدانگ یک دستگاه آپارتمان واقع در طبقه همکف به مساحت۶۶/۴۳ مترمربع قطعه اول تفکیکی به پلاک ۹۶۸۸۰ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک۱۸۴۲۶ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش۲ تهران در دفتر الکترونیکی شماره۱۳۹۶۲۰۳۰۱۰۲۵۰۳۸۹۴۳ به شماره چاپی ۲۱۰۴۲۷/الف ۹۶ به نام خدمات بیمه ای پشتوانه آینده سازان ثبت و صادر و تسلیم شده است بعلت اسباب کشی مفقود گردیده و درخواست صدور سند مالکیت المثنی پلاک موصوف را نموده است. لذا مراتب در اجرای ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت فقط در یک نوبت در یک روزنامه کثیرالانتشار (همین روزنامه) آگهی می شود تا چنانچه کسی ادعای انجام معامله نسبت به ملک مذکور و یا وجود اصل سند مالکیت نزد خود را داشته باشد از تاریخ انتشار این آگهی ظرف مهلت ۱۰ روز اعتراض خود را به انضمام اصل سند مالکیت به این منطقه ارائه نماید تا مورد رسیدگی قرار گیرد بدیهی است اصل سند مالکیت پس از رویت و ملاحظه به ارائه دهنده اعاده خواهد شد لیکن به اعتراض بدون ارائه اصل سند مالکیت ترتیب اثر داده نمیشود در صورت عدم وصول واخواهی ظرف مهلت مقرر قانونی المثنی سند مالکیت پلاک مرقوم صادر و به متقاضی تسلیم خواهد گردید. (شناسه آگهی۹۷۸۸۶۰)

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک نارمک – شهمیرزادی
م/۱۳۹۷۶ الف

آگهی ابلاغ اجرائیه وفق ماده ۱۸ آئین نامه اجرا

پیش نویس آگهی فقدان سند مالکیت

آقای عباسعلی لطفی اصالتاً با تسلیم استشهادیه گواهی شده شماره ۲۵۵۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۵/۱۳ دفتر اسناد رسمی شماره ۱۷۱ تهران طی درخواست وارده ۱۱۹۴۶-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۵/۱۴ با اعلام اینکه سند مالکیت ششدانگ یک دستگاه مغازه به مساحت ۲۴/۳۳ مترمربع به پلاک ۵ فرعی از ۱۴۸۴ اصلی ذیل صفحه۱۵۲ دفترجلد۲۱۳۳ ثبت شماره ۳۴۵۲ به چاپی شماره۵۱۰۹۲۵ صادر و تسلیم گردید برابر نامه شماره۱۳۹۸۱۶۸۰۰۴۵۹۷۲۲۱ به شماره بایگانی ۹۶۰۸۶۸ مورخ۱۳۹۸/۸/۱۴ بازپرسی هفتم بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه۲۷ تهران در قید بازداشت می باشد به علت سهل انگاری مفقود گردیده، تقاضای صدور المثنی سند مالکیت پلاک مذکور را نموده است در اجرای ماده۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت (اصلاحی۸۰/۱۱/۰۸) مراتب در یک نوبت آگهی می شود تا چنانچه شخص یا اشخاصی مدعی انجام معامله نسبت به ملک مرقوم یا وجود سند مالکیت نزد خود باشند ظرف مدت۱۰ روز پس از انتشار این آگهی اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله به این اداره تسلیم و رسید دریافت نمایند. بدیهی است در صورت انقضاء مهلت مقرر و عدم وصول اعتراض و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نگردد طبق مقررات المثنی سند مالکیت صادر و تسلیم خواهد شد. (شناسه آگهی۹۷۹۰۸۳)

سرپرست اداره ثبت اسناد و املاک پیروزی – رامین محمدی والا
م/۱۳۹۸۷ الف

آگهی فقدان سند مالکیت

نظر باینکه آقای مهدی سپهری مفرد به موجب وکالتنامه شماره۲۷۵۸۰ مورخ۱۳۹۹/۰۴/۲۶ دفتر۷۴۷ تهران به وکالت از طرف خانم محبوبه بهرامی افروز (بوربور) با اعلام گم شدن سند مالکیت ملک مورد آگهی با تسلیم استشهادیه گواهی امضاء شده شناسه یکتا ۱۰۱۰۰۱۲۳۹ ۱۳۹۸۰۲۱۵۵۱۰۱۰۰۱ رمز تصدیق۲۱۵۲۸۷ به شماره۱۲۰۸۵ مورخ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ دفترخانه ۱۱۲۹ تهران طی درخواست وارده شماره۱۳۱۸۵ ۱۳۹۹۸۵۶۰۱۰۲۶۰ مورخ۱۳۹۹/۰۵/۶ تقاضای صدور سند المثنی سند مالکیت را نموده است که مراتب در اجرای ماده۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت به شرح زیر آگهی می‌گردد: ۱-نام و نام خانوادگی مالک: محبوبه بهرامی افروز (بوربور) ۲-شماره پلاک: ۳۳۵۸ فرعی از ۳۴ اصلی واقع در بخش۱۱ تهران ۳-علت گم شدن: سهل انگاری ۴-خلاصه وضعیت مالکیت: سند مالکیت کاداستری ششدانگ آپارتمان به شماره۲۳۵۸ فرعی از ۳۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۲۳۹ فرعی از اصلی قطعه یازده تفکیکی به مساحت۱۰۳/۶۱ مترمربع واقع در طبقه سه به مالکیت محبوبه بوربور فرزند حسین شماره شناسنامه ۹۸۲ تاریخ تولد۱۳۴۱/۰۴/۰۱ صادره از تهران دارای شماره ملی۰۰۴۷۲۵۸۵۳۵ بنیاد شهید مدت ۱۰ سال ناظر استصوابی نیبت به انتقال عین و منافع ملک فوق را بعهده خواهد داشت لذا خریدار موظف است قبل از هرگونه اقدامی در جهت نقل و انتقال ملک مزبور مجوز لازم را از بنیاد شهید اخذ نماید. بشماره چاپی ۰۰۹۶۶۷ سری الف سال۹۷ با شماره دفتر الکترونیکی الکترونیک ۱۳۹۷۲۰۳۰۱۰۲۶۰۲۲۷۷۴ ثبت گردیده است. لذا باتوجه به اعلام فقدان سند مالکیت ملک فوق الذکر و درخواست صدور المثنی آن مراتب اعلام تا هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله کرده که در قسمت چهارم این آگهی ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراض نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنی سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (شناسه آگهی۹۷۸۸۱۲)

رئیس واحد ثبتی حوزه ثبت ملک قلهک تهران– مهدی شعبانی
م/۱۳۹۷۲ الف

آگهی فقدان سند مالکیت

آقای ابوالفضل کریمی اصالتاً با تسلیم دو برگ استشهادیه تحت شماره۲۳۳۳۱ و ۲۳۳۳۲ مورخ۱۳۹۹/۰۵/۲۰ دفتر اسناد رسمی۱۰۲۳ تهران طی وارده شماره۱۱۴۷۰۱۳۷۵۸۰ مورخه۱۳۹۹/۰۵/۲۱ مدعی فقدان سند مالکیت ششدانگ یکدستگاه آپارتمان مسکونی بمساحت۱۶۲/۰۲ مترمربع واقع در طبقه اول سمت شرقی روی انباریها قطعه۵ تفکیکی از بلوک۳۱ بانضمام انباری شماره۱۱ واقع در زیرزمین سمت شرقی بمساحت۱۲ مترمربع و یکباب پارکینگ واقع در طبقه همکف سمت شرقی بمساحت۱۱/۲۵ مترمربع بشماره ۱۰ و بانضمام قدرالسهم از عرصه کل و مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها بشماره ۴۶۷۸ فرعی از ۳ اصلی مفروز و مجزی شده از ۵۲۴ الی۵۲۷ فرعی از اصلی مذکور بخش۱۰ حوزه زیبادشت تهران ذیل ثبت۴۰۱۶۴ صفحه۳۲۴ دفترجلد۱۲۸ املاک بشماره چاپی ۱۰۳۲۸۸ بنام حمید فتوحی ثبت و صادر و تسلیم گردیده است سپس ششدانگ مورد ثبت بموجب سند قطعی شماره۵۸۹۴۹۰ مورخ ۸۹/۰۷/۲۱ دفترخانه۴۸۵ تهران به آقای ابوالفضل کریمی انتقال یافته است. سپس مالک با اعلام فقدان و مفقودی سند مالکیت بعلت جابجایی درخواست صدور المثنی سند مالکیت نموده اند. لذا مراتب باستناد ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت در یک نوبت آگهی می شود تا چنانچه کسی مدعی انجام معامله نسبت به ملک مرقوم غیر از اسناد فوق و یا وجود سند مالکیت مذکور نزد خود باشد از تاریخ نشر این آگهی ظرف مدت ۱۰ روز به این منطقه مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم و رسید دریافت نمائید تا مورد رسیدگی قرار گیرد به اعتراض بدون ارایه اصل سند مالکیت ترتیب اثر داده نخواهد شد. پس از انقضای مهلت مزبور و نرسیدن واخواهی نسبت به صدور سند مالکیت المثنی طبق مقررات اقدام خواهد شد. (شناسه آگهی۹۷۸۸۵۶)

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک زیبادشت – جمشید مهر آسا
م/۱۳۹۷۴ الف

بدینوسیله به آقای فواد صیدمحمدی به نشانی: تهران خانی آبادنو خیابان صمدی کوچه ۶۰ مجتمع ظفر واحد۷ ابلاغ می‌گردد: خانم فاطمه مولوی به استناد سند ازدواج شماره ۳۶۴۳– ۹۷/۰۶/۰۸ دفتر ازدواج شماره ۳۲۹ و طلاق۳۶ تهران جهت وصول ۱۱۴ عدد سکه طلای یک بهار آزادی علیه شما مبادرت به صدور اجرائیه نموده و پرونده اجرائی به کلاسه ۹۸۰۷۸۵۴ در این اداره تشکیل شده و در جریان است. لذا باتوجه به اینکه ابلاغ اجرائیه به شما در آدرس متن سند میسر نشده ، مراتب از طریق درج در روزنامه به شما ابلاغ میگردد مقتضی است حداکثر ظرف۲۰ روز از تاریخ انتشار این آگهی نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نمائید در غیراینصورت عملیات اجرائی علیه شما ادامه خواهد یافت. (شناسه آگهی۹۷۸۹۴۹)

رئیس اداره پنجم اجرای اسناد رسمی تهران – مریم اعزازی
م/۱۳۹۸۶ الف

آخرین اخبار و تازه ترین تحلیل ها را در پایگاه خبری گسترش دنبال کنید
www.Gostaresh.news

خط و نشان مسکن برای فولاد

حباب نرخ مسکن متاثر از فولاد نیست



عکس: صمت

مرضیه احقاقی
editor@smtnews.ir

بازار مسکن در ایران، مدت‌هاست شرایط مساعدی ندارد. این نابسامانی‌ها در ماه‌های اخیر تشدید هم شده است؛ بنابراین در روزهایی که تعداد معاملات مسکن از رکود شدید در این حوزه خبر می‌دهد، قیمت‌ها در مسیر صعودی قرار گرفته‌اند. بازار مسکن در بازه زمانی کوتاهی رشد قابل‌توجهی را تجربه کرده و این روند رو به رشد ادامه دارد. در چنین شرایطی، بازار کشف مقصر گرانی مسکن داغ می‌شود. نهادهای تصمیم‌گیر و نظارتی برای گذر از این شرایط وارد عمل می‌شوند. محصولات فولادی ساختمانی مانند میلگرد، تیرآهن، پروفیل و... نیز به‌عنوان متهمان اصلی در این روند فزاینده قیمتی مطرح می‌شوند. برای تشخیص سهم این صنایع در این رشد افسار گسیخته قیمت مسکن با فعالان صنعت فولاد گفت‌وگو کرده‌ایم و نظر آنها را جویا شده‌ایم. به‌اعتقاد بسیاری از فعالان این حوزه، رشد نرخ مسکن متاثر از افزایش قیمت محصولات فولادی نیست. درواقع افزایش نرخ آهن‌آلات و مسکن هر دو از یک سرچشمه یکسان نشات می‌گیرند و آن هم نابسامانی حاکم بر شرایط اقتصادی کشور است. هرچند این رشد در حوزه مسکن و ساخت‌وساز به مراتب نمایان‌تر از فولاد است. بخش عمده‌ای از این فاصله را هم می‌توان به امنیت مسکن برای سرمایه‌گذاری نسبت داد؛ درنتیجه حجم قابل‌توجهی از نقدینگی به این بخش ورود پیدا کرده و زمینه رشد قیمت آن را فراهم می‌کند.

به‌دنبال دلیل بهتری برای رشد قیمت مسکن باشید

محمد اعتباری، فعال صنعت فولاد در گفت‌وگو با صمت و درباره تاثیر قیمت آهن و فولاد بر قیمت مسکن گفت: بررسی اثرگذاری مجموع قیمت آهن‌آلات مصرفی در ساختمان مانند میلگرد، تیرآهن و... در نرخ تمام‌شده مسکن کار چندان دشواری نیست. به‌طور میانگین می‌توان گفت حدود ۳۰ درصد قیمت تمام‌شده ساختمانی با اسکلت فلزی را محصولات فولادی تشکیل می‌دهد. حال باید دید که نرخ فروش مسکن و آهن‌آلات هر کدام با چه شتابی رشد داشته‌اند؟

وی افزود: میلگرد در ابتدای سال ۹۸ حدود ۷۰۰۰ تومان به‌ازای هر کیلوگرم معامله می‌شد. نرخ این محصول در بیشترین حالت در سال جاری به ۱۱۰۰۰ تا ۱۲۰۰۰تومان به‌ازای هر کیلوگرم افزایش داشت؛ یعنی نرخ فروش محصولات فولادی در بیشترین مقدار از سال گذشته تاکنون افزایش حدود ۷۰ درصدی را تجربه کرده است. درحالی که در همین بازه زمانی قیمت فروش مسکن به‌ازای هر متر تا ۵ برابر هم بیشتر شده است؛ بنابراین دلیل دیگری به جز رشد قیمت مصالح ساختمانی را باید برای توجیه رشد افسارگسیخته مسکن پیدا کرد.

▣ مسکن، امن‌ترین تجارت است

وی در ادامه افزود: خرید و فروش مسکن یکی از امن‌ترین تجارت‌ها در کشور ما محسوب می‌شود. بر همین اساس نیز نقدینگی مردم به این بازار سرازیر می‌شود. نابسامانی‌هایی که به‌ویژه در ماه‌های اخیر بر اقتصاد کشور سایه افکنده است نیز سرازیری نقدینگی به بازار مسکن را تشدید کرده است.

در چند ماه گذشته شاهد جذب نقدینگی قابل‌توجهی به بازار سرمایه بودیم، اما اکنون با تلاطماتی که در این بازار ایجادشده، نقدینگی دوباره از بازار سرمایه خارج می‌شود. بدون تردید مسکن یکی از محل‌های جذب نقدینگی حاصل از بازار سرمایه خواهد بود و رشد مجدد قیمت‌ها دور از ذهن نیست.



درواقع این رشد هفتگی و ماهانه قیمت مسکن را باید ناشی از شرایط نابسامان اقتصادی کشور دانست. با این وجود، گاه مسئولان انگشت اتهام خود را به سوی رشد قیمت فولاد دراز می‌کنند. درحالی که رد ادعای یادشده کار چندان دشواری هم نیست.

اعتباری بی‌اعتمادی نسبت به شرایط آینده اقتصادی کشور را از دیگر دلایل اصلی رشد قیمت‌ها دانست. رشدی که بازار فولاد و مسکن نیز از آن بی‌نصیب نمانده‌اند. در شرایطی که مردم نمی‌توانند دورنمای مثبتی برای آینده اقتصاد کشور متصور شوند، تداوم روند صعودی قیمت‌ها دور از ذهن نیست.

▣ نگاهی به دلایل رشد آهن‌آلات

اعتباری در ادامه ناهماهنگی میان فروش محصولات فولادی در حلقه‌های گوناگون این زنجیره را از دیگر دلایل نابسامانی شرایط حاکم بر این زنجیره عنوان کرد و گفت: در شرایطی که میلگرد ۱۰۰۰۰ تومان به ازای هر کیلوگرم در رینگ معاملاتی بورس کالا معامله می‌شود، شمش با قیمت پایه ۹۰۰۰ تومان عرضه و درنهایت با نرخ ۹۸۰۰ تومان به‌ازای هر کیلوگرم به فروش می‌رسد؛ بدیهی است که در عرضه‌های بعدی قیمت محصولات فولادی هم افزایش یابد.

علاوه بر این، ارز نیمایی مبنای قیمت‌گذاری در بورس کالاست. در چنین شرایطی طبیعی است که رشد قیمت ارز نیمایی نوید افزایش قیمت را می‌دهد و حتی تقاضا برای خرید محصولات فولادی نیز افزایش می‌یابد.

اعتباری گفت: این روند قیمت‌گذاری برای فولاد اشتباه است. هر واحد تولیدی باید خود اقدام به قیمت‌گذاری محصولات خود کند. در ادامه نیز بسته به تقاضا، قیمت نهایی آن مشخص می‌شود.

وی در ادامه افزود: متاسفانه تولید و عرضه محصولات فولادی به‌طور منظم انجام نمی‌شود. درنتیجه امکان کاهش قیمت‌ها وجود ندارد. اما چنانچه عرضه محصولات فولادی به‌طور منظم باشد، زمینه افت قیمت‌ها را فراهم می‌کند.

▣ تقاضا برای فولاد غیرمصرفی است

بخش قابل‌توجهی از تقاضا برای خرید محصولات فولادی ساختمانی غیرواقعی است. اما همین تقاضای غیرمصرفی نیز زمینه رشد قیمت‌ها را فراهم می‌کند.

درنتیجه باید میزان پروانه‌های ساخت‌وساز صادر شده از سوی شهرداری در سال جاری بررسی و میزان فعالیت‌های ساختمانی در سال جاری مشخص شود. درواقع این سوال مطرح است که کدام ساخت‌وساز و کدام پروژه عمرانی تقاضا برای میلگرد را تا این میزان افزایش داده است؟

بخش قابل‌توجهی از دلیل رشد قیمت محصولات فولادی را می‌توان وابستگی تعیین نرخ فروش این محصولات به ارز نیمایی منوط دانست. در هفته‌های گذشته شاهد رشد قیمت ارز نیمایی بودیم. بازار هم باهوش است و به این افزایش واکنش نشان می‌دهد. در شرایطی که نرخ فروش ارز نیمایی بالا می‌رود به جای خرید ارز به سمت خرید میلگرد می‌رود، چراکه می‌داند در رینگ بعدی قیمت‌ها افزایش پیدا می‌کند. در چنین شرایطی، بازار فولاد به محلی برای دلالی و سفته‌بازی بدل می‌شود و زمینه رشد قیمت‌ها را فراهم می‌کند.

وی تاکید کرد: قیمت محصولات نهایی ساختمانی فولادی براساس قیمت شمش مشخص می‌شود. در شرایطی که نرخ فروش شمش فولادی افزایش می‌یابد، طبیعی است که قیمت این محصولات برای مصرف‌کننده نهایی نیز افزایش یابد.

در چنین شرایطی، هرقدر قیمت شمش بالا می‌رود، باز هم خریدار برای آن وجود دارد، چراکه از یک‌سو تولیدکنندگان این محصولات نمی‌خواهند خط تولید واحدهایشان بخوابد و از سوی دیگر، با توجه به اینکه این تولیدکنندگان بخشی از محصول نهایی خود را صادر می‌کنند و نسبت به رشد قیمت دلار در بازه زمانی تولید محصول نهایی و صادرات امیدوارند، حاضر به خرید شمش با قیمت بالا می‌شوند. درواقع از آنجاکه آینده اقتصاد روشن نیست، همه معاملات اقتصادی بهم می‌خورد.

وی تاکید کرد: با توجه به ظرفیت تولید صنایع پایین‌دستی فولاد کشور و همچنین رکودی که بر صنعت ساخت‌وساز سایه افکنده است، حتی با ظرفیت به مراتب کمتری می‌توان نیاز کشور به این محصولات فولادی را تامین کرد. اما این روند نابسامان حاکم بر بازار فولاد زمینه رشد قیمت‌ها را فراهم کرده است.

> بی‌اعتمادی نسبت به شرایط آینده اقتصادی کشور یکی از دلایل اصلی رشد قیمت‌هاست؛ رشدی که بازار فولاد و مسکن نیز از آن بی‌نصیب نمانده‌اند

فولاد تاثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد

کریم رحیمی، مدیرعامل شرکت فولاد ناب تبریز در گفت‌وگو با صمت و در پاسخ به سوالی مبنی بر اثرگذاری نرخ محصولات فولادی بر قیمت مسکن گفت: نرخ فروش محصولات فولادی ساختمانی مورد استفاده در صنعت ساخت‌وساز، تاثیر اساسی بر قیمت مسکن ندارد. وی تاکید کرد: پارامترهای کلان اقتصادی از اثرگذاری بسیار بیشتری بر نرخ خرید و فروش مسکن برخوردار هستند. در چنین شرایطی و با توجه به عوامل اثرگذاری که بر این بازار وجود دارد، تغییرات قیمتی فولاد آنقدرها هم مورد توجه قرار ندارد. مدیرعامل شرکت فولاد ناب تبریز افزود: البته نرخ فروش محصولات فولادی از ابتدای سال جاری رشد قابل‌ملاحظه‌ای داشته است اما رشد قیمت مسکن را نباید متاثر از افزایش قیمت آهن‌آلات بدانیم. قیمت محصولات فولادی ساختمانی نیز تحت‌تاثیر رشد قیمت مواد اولیه آن افزایش یافته است، چراکه درصد قابل‌توجهی از هزینه واحدهای نورد به تامین مواد اولیه تولید آنها باز می‌گردد. وقتی قیمت مواد اولیه افزایش می‌یابد ما هم چاره‌ای جز رشد قیمت تولیدات نهایی خود نداریم.



▣ آهن‌آلات جولانگاه دلالان

رحیمی گفت: البته حضور دلالان نیز تاثیر بسزایی در رشد قیمت محصولات فولادی ساختمانی در بازار دارد؛ یعنی عده‌ای به قصد دلالی و کسب سود به خرید و فروش محصولات گوناگون روی آورده‌اند. با وجود بی‌ثباتی اقتصادی که هر روز بیش از پیش گسترش می‌یابد، خرید و فروش آهن‌آلات نیز به مقصد دلالان تبدیل شده است. در چنین موقعیتی سفته‌بازی در این بازار به روالی عادی تبدیل شده و زمینه رشد بیش از اندازه قیمت‌ها را فراهم کرده است.

سخن پایانی

در چند ماه گذشته، سوداگری در بازار مسکن نسبت به سایر مقاطع زمانی افزایش قابل‌توجهی یافته و همین موضوع نیز زمینه رشد چشمگیر قیمت‌ها را فراهم کرده است. در این میان اما گاه از مصالح ساختمانی مانند فولاد به‌عنوان عامل اصلی رشد قیمت ساختمان نام برده می‌شود. هرچند با یک بررسی ساده مشخص می‌شود در یک بازه زمانی مشخص، قیمت مسکن به مراتب بیش از آهن‌آلات رشد داشته است.

درواقع سرازیر نقدینگی مردم به بازار مسکن آن هم در موقعیتی که نابسامانی‌های اقتصادی در کشور اوج گرفته را باید علت اصلی این رشد هیجانی دانست.

صادرات محصولات فولادی فقط به یک شرط!

در بخشنامه‌ای که به‌تازگی معاونت معدنی وزارت صنعت، معدن و تجارت به بورس کالا، گمرک و سایر سازمان‌های نظارتی و ذی‌ربط ابلاغ کرد، شرکت‌های فولادی فقط زمانی مجاز به صادرات هستند که ۶۰ درصد محصولات خود را در بورس کالا عرضه کرده باشند و می‌توانند مازاد آن را صادر کنند، اما نکته مهم این است که چرا این بخشنامه درباره صنایع پایین‌دستی فولاد است که در بخش انتهای زنجیره فولاد قرار دارند. چرا این تولیدکنندگان باید از صادرات فولاد منع شوند؟ به‌گزارش معدن ۲۴، پرسش اینجاست که مگر تولیدکنندگان مقاطع طویل فولادی با وجود مصوبات وزارت صنعت، معدن و تجارت موفق شده‌اند نیاز به مواد اولیه خود را از بورس تامین کنند که حال مجبور به فروش در بورس می‌شوند و صادرات‌شان محدود شده، در ۵ ماه نخست امسال از ۷۰ شرکت تولیدکننده شمش ۷ تولیدکننده محصول خود را در بورس عرضه کرده‌اند و طبق مصوبه ستاد تنظیم بازار مکلف به عرضه ۶۰ درصد تولیدات خود در بورس کالا هستند که با توجه به تولید ۲۴ میلیون تنی شمش فولاد در سال این رقم ماهانه یک میلیون تن برآورد می‌شود اما حجم مبادلات شمش فولاد در ۵ ماه نخست امسال فقط یک میلیون و ۱۶۰ هزار تن بود، حال این پرسش مطرح می‌شود که چرا به جای فولادسازان، تولیدکنندگان محصولات پایین‌دستی تنبیه می‌شوند؟ این در حالی‌است که تولیدکنندگان میلگرد بخش خصوصی حدود یک میلیون و ۴۸۰ هزارتن و تولیدکنندگان وابسته به دولت ۵۰۰ هزارتن یعنی در مجموع حدود ۲ میلیون تن در ۵ ماه نخست امسال، محصول در بورس کالا عرضه کرده‌اند که این میزان بیش از سقف تعهدات عرضه آنها بوده و محدودیت در صادرات برای این دسته از تولیدکنندگان که بازار همواره با مازاد عرضه روبه‌رو است منجر به مشکلات عدیده‌ای برای آنها می‌شود، چراکه از یک سو مجبور به تامین مواد اولیه با قیمت‌های بالا از بازار آزاد و از سوی دیگر، مکلف به فروش در بورس کالا با قیمت‌های پایین هستند و راه صادرات نیز در شرایطی که کشور به ارز نیاز دارد بر آنها بسته شده است. نابسامانی در بازار فولاد به حدی بوده که محمد ابراهیم رئیسی، رئیس قوه قضاییه چندی پیش نسبت به آن واکنش نشان داد و در جلسه شورای‌عالی قوه قضاییه با اشاره به فساد و انحراف در صنعت فولاد اظهارکرد: تولید فولاد شرکت‌های داخلی کجا می‌رود که متقاضیان ناچار به تهیه آن تا چندبرابر قیمت از بازار سیاه می‌شوند؟ این مسئله برای آحاد مردم یک سوال جدی است. تعزیرات حکومتی و سازمان بازرسی موضوع را پیگیری کنند. اگر تخلف و فساد در این حوزه برای نهادهای یادشده متقن شد، موارد را اعلام کنید. در همین حال جعفر سرقینی نیز در نخستین اظهارات خود پس از اینکه به‌عنوان سرپرست وزارت صنعت، معدن و تجارت معرفی شد، اعلام کرد که قیمت فولاد شکسته خواهد شد. اما واقعیت چیز دیگری شد و در معاملات روز شنبه ۱۵ شهریور قیمت پایه شمش از سوی فولادسازان در هر کیلوگرم با ۵۰۰ تومان رشد اعلام شد و در رقابت روزهای ۱۵ تا ۱۸ شهریور در هر کیلوگرم افزون بر ۱۵۰۰ تومان رشد را تجربه کرد. مهم‌ترین اقدامی که وزارت صنعت، معدن و تجارت در راستای کنترل بازار فولاد در پیش گرفته محدودیت صادرات بود و این در حالی‌است که فولادسازان همواره به تعهدات خود در عرضه شمش در بورس کالا عمل نمی‌کنند و نوردکاران در انتهای این زنجیره باید جور آنها را در مواجه با قوانین سختگیرانه بکشند. علت عدم برخورد وزارت صنعت، معدن و تجارت با متخلفان اصلی چیست؟ چرا فولادسازان به تعهدات خود باوجود همه مصوبات و ابزارهای موجود و قانونی عمل نمی‌کنند و دلیل عدم‌برخورد بازرگانی داخلی و معاونت معدنی وزارتخانه با متخلفان اصلی (فولادسازان) به جهت عدم‌عرضه مکفی و مهندسی قیمت چیست؟

تعیین‌تکلیف ضرایب قیمتی تا یک ماه آینده



سرپرست وزارت صنعت، معدن و تجارت درباره مشکل تامین مواد اولیه مورد نیاز صنایع فولادی به‌ویژه کنسانتره که تولیدکنندگان فولاد برای تهیه آن به مشکل برخورده‌اند، گفت: سوداگران به بازار مواد اولیه آمده‌اند و در این زمینه قرار است اقداماتی انجام شود که یکی از آنها تجدیدنظر در سهمیه‌بندی مواد اولیه و شفاف‌سازی آن برای فولادی‌هاست.

به‌گزارش ایراسین، جعفر سرقینی، سرپرست وزارت صنعت، معدن و تجارت در ادامه افزود: به این شکل که به ازای سهمیه داده شده به شرکت‌ها باید خروجی تولید داشته باشند و آن را گزارش دهند.

وی همچنین در پاسخ به سوال دیگر درباره اینکه قیمت‌گذاری و تعیین ضرایب قیمتی در زنجیره فولاد از اسفند سال گذشته تا امروز ادامه پیدا کرده نیز اظهارکرد: در جریان این موضوع هستم و باید بگویم که متاسفانه مشخص شدن وضعیت ضرایب خیلی طولانی شده است.

در این زمینه با برگزاری ۲ تا ۳ جلسه کارشناسی آن را حل خواهیم کرد و تا یک ماه آینده وضعیت قیمت‌گذاری زنجیره فولاد به طور قطعی مشخص خواهد شد.

وی درباره اینکه نام وی به‌عنوان یکی از گزینه‌های اصلی برای وزارت صنعت، معدن و تجارت مطرح‌شده نیز اظهارکرد: من از اینکه گزینه نهایی کیست؟ اطلاعی ندارم و فقط برای ماموریتی که برای سرپرستی وزارت صنعت، معدن و تجارت به من داده‌شده در این وزارتخانه هستم تا در گزینه نهایی برای معرفی به مجلس مشخص شود.

سرپرست وزارت صنعت، معدن و تجارت همچنین درباره راه‌اندازی مرکز نوآوری معادن و صنایع‌معدنی ایران (ایمینو) اظهارکرد: تحقیقات و نوآوری در بخش معدن وجود داشته اما هیچ‌گاه به منسجمی امروز نبوده است.

بدون تردید راه‌اندازی این مرکز نقطه عطفی برای معادن است، چراکه مرکز نوآوری معادن و صنایع‌معدنی ایران به جذب ایده‌های جدید در معدن و صنایع‌معدنی کمک خواهد کرد؛ بنابراین ما را در مسیر تحقق اهداف خود یعنی بالا بردن راندمان و جلوگیری از خام‌فروشی یاری خواهد داد.

سرقینی ادامه داد: بسیاری از فناوری‌هایی که در جهان وجود دارند در اختیار ما گذاشته نمی‌شوند؛ بنابراین امیدواریم این مرکز به یکسری از فناوری‌ها دسترسی پیدا کند تا در نهایت با کمک آنها بتوانیم از معادن به‌طور واقعی استفاده کنیم.

به‌عنوان مثال، مصارف انرژی در معادن و صنایع‌معدنی بالاتر از نرم جهانی است؛ بنابراین این مرکز می‌تواند روی این موضوع فعالیت کند و برای کم شدن میزان مصرف به ایده‌پردازی بپردازد.

برای مثال، اگر روی عناصر نادر خاکی مورد نیاز کشور و فلزات خاص و استراتژیک فعالیت کند، به موفقیت خواهد رسید. این اقدام و فراخوان همیشگی است؛ درنتیجه هرکدام از شرکت‌ها و پژوهشگران فناوری ایده‌ای نو داشته باشند، می‌توانند با مراجعه به مرکز نوآوری معادن و صنایع‌معدنی ایران (ایمینو) این ایده را مطرح کرده و از لحاظ مالی و اجرایی مورد حمایت قرار گیرند.

سرپرست وزارت صنعت، معدن و تجارت درباره بحث توزیع مواد اولیه مورد نیاز صنایع پایین‌دستی و هدفمند شدن آن نیز اظهارکرد: تولید کشور بیشتر از نیاز داخلی است اما آنچه باعث برهم خوردن تعادل بازار می‌شود تقاضاهای سوداگرانه است که باید حذف شود.

بخشی از آن می‌تواند با استفاده از سامانه بهین‌یاب حذف شود اما در بخش دیگر می‌بینیم که برخی کارخانه‌ها از بهین‌یاب سهمیه مواد اولیه را تهیه می‌کنند اما تولیدی ندارند.

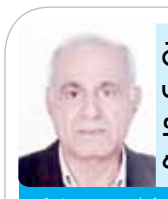
در این زمینه قرار است ازسوی گروه‌های کارشناسی و بازرسی که در استان‌های گوناگون داریم این واحدها را شناسایی و سهمیه‌شان را قطع کنیم.

البته تا حدودی توانستیم این موضوع را سرکوب کنیم اما با تغییرات نرخ ارز این دست تقاضاهای سوداگرانه دوباره اوج می‌گیرند که باید تدبیری برای آن اندیشید.

چهره

یادداشت

استخراج زیرزمینی معادن و انتظارات آینده



بهرام فرزاد / مدیر پروژه شرکت مهندسی و مشاوره‌ای پارس اولنگ

شـواهد مکتوبی وجـود دارد که از زمان مصر باسـتان اسـتخراج‌های زیرزمینی از معادن منطقه انجام می‌شده و صعوبت کار و از آن مهم‌تر حفظ محیط‌زیست نیز مورد توجه معدنکاران بوده است.

در سـال ۲۰۱۸ بررسـی‌های انجام شده روی معـادن نشـان داده تعـداد معـادن روباز جهان در رده بیشـترین‌ها اسـت، اما شـاخص‌ها و پیش‌بینی‌ها موید این اسـت که دیر یا زود ذخایر قابل‌برداشـت این نوع معـادن به‌صورت روباز به انتها می‌رسـد و باتوجه به نیاز روزافزون به مواد معدنی باید ایـن ذخایر به‌صورت زیرزمینی اسـتخراج شوند.

باتوجه به شـرایط متفاوت و سـخت در معادن زیرزمینی و تمایل نداشتن نیروهای انسـانی به کار کردن در محیط‌های بسته و خطرناک، چالش‌های اسـتخراج بسـیار گسترده شده و بیشـتر کارشناسان بر این عقیده هسـتند که باید معـادن زیرزمینی به پیشـرفته‌ترین ماشـین‌آلات کنترل از راه دور چـه برای آماده‌سـازی و چه نصب اسـتحکامات، سیسـتم‌های انفجـاری، بارگیـری و حمل به خارج از معدن تجهیز شوند تا با استفاده از حداقل نیروی انسانی در شرایط زیرزمینی بیشـترین راندمان را داشته باشند.

پیشرفت ماشین‌آلات معدنی زیرزمینی و نیز ربات‌ها قابل‌توجه بوده و همواره در حال توسعه هستند. شروع به کار این سیستم‌ها به‌صـورت آزمایشـی از طـرف طراحان و مهندسـان از مدت‌ها قبل انجام شده و این ماشین‌آلات به‌صورت آزمایشی در بعضی از معـادن به کار گرفته شـده‌اند، اما پذیرش این سیستم‌ها از طرف بهره‌برداران معدنی در ابتدا مشکلات زیادی داشته است.

نخستین ماشـین‌آلات معدنی زیرزمینی پیشرفته در سال ۱۹۷۰ به کار گرفته شدند اما به دلایلی کارکـرد آنها مورد تایید قرار نگرفت و کمی بدنام شدند. عده‌ای به آینده آنهـا محتاطانه نگاه می‌کردند و عده‌ای هم روی پیشرفت آنها و اسـتفاده گسترده در معادن شرط‌بندی می‌کردند و معتقد بودند که این فناوری‌هـا نمی‌توانند آنقدر قوی و کارساز شوند که بتوانند جای نیروی انسانی را در معادن زیرزمینی بگیرند.

چند سـال بعد باتوجه بـه آینده‌نگری، دانشـگاه فناوری کوئینزلند استرالیا بودجه کلانی را برای تحقیق و توسـعه در رشـته ماشـین‌آلات در نظـر گرفـت و سـاخت ماشـین‌آلات معدنی کنترل از راه دور را در دسـتور کار قـرار داد و آن را تقویت کرد. این تیم دانشـگاهی نتایـج کار خود را در سال ۲۰۱۷ در کنفرانسی به‌نام اتوماسیون و رباتیـک در اسـترالیا ارائه کـرد. یکی از فناوری‌های هوشمند معدنی دریل هوشمند معدنی سـیمبا ۷ اطلس کوپکو اسـت که سنسـورهای پیچیده‌ای دارد و به‌سـرعت سـنگ را از باطله تشخیص می‌دهد و روی ماده معدنی به‌کار می‌افتد. سیسـتم جدید دیگـر، سیسـتم زیرزمینـی داوی تونیک اسـت که یک سیستم پیشـرفته عملیات معدنی زیرزمینی به‌شـمار می‌رود و با بالا بودن ایمنی و ویژگی‌های فنی مناسـب که مورد قبول معدنکاران نیز قرار گرفته، نسل جدید سیستم انفجارات زیرزمینی است. با بهره‌گیری از این سیسـتم اپراتور می‌تواند یک تخریـب ایده‌آل را انجـام دهد که در راندمان معدن بسیار موثر و لرزه‌های ایجاد شده در سطوح تحتانی در حداقل باشد.

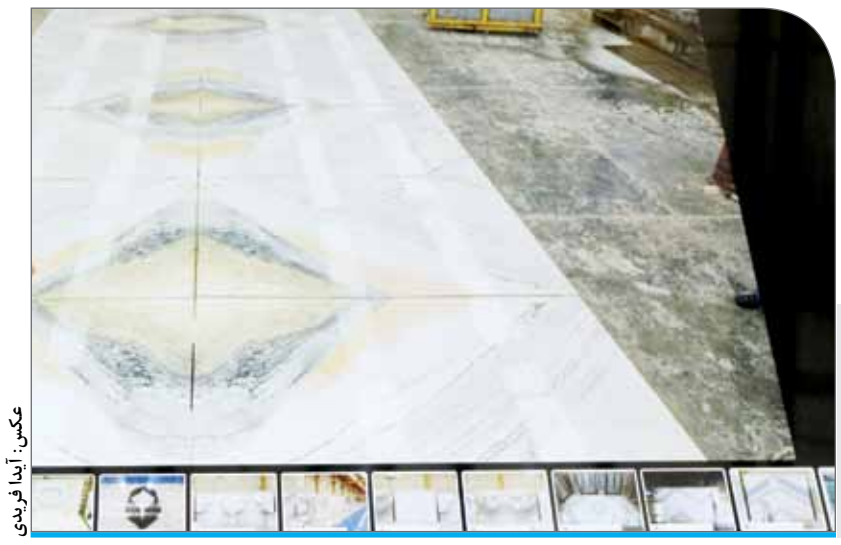
تغییر و تحولات در ماشین‌های استخراج زیرزمینـی و بکارگیری ربات‌ها به‌سـرعت در حال شـیوع اسـت و این یک نیاز مهم برای آینده معدنکاری و حفظ محیط‌زیست است.

برای ساختن یک آینده بهتر معدنی دنیا نیاز دارد که یک راه مولد و مسئولانه برای اسـتخراج مواد معدنی عمیق و زیرسطحی تعقیب شـود. در نـگاه بلندمـدت، آینده معدنـی دنیا از آن کسـانی خواهد بود که بتواننـد روش‌ها را تغییـر داده و خود را با شرایط جدید وفق دهند.

کارشناسان و فعالان حوزه سنگ مطرح کردند

بار سنگین مسکن بر دوش سنگ‌های ساختمانی

در چند وقت اخیر شاهد افزایش بی‌سابقه قیمت مسکن بوده‌ایم، به‌طوری که برخی باور دارند آرزوی مسکن و خانه‌دار شدن بر دل طبقه متوسط خواهد ماند. به باور کارشناسان رشد قیمت مسکن مصنوعی و موقتی است و درنهایت موجب رکود بازار می‌شود. روزنامه صمت درباره تاثیر رشد قیمت مسکن بر تقاضای مصالح ساختمانی و بازار سنگ با کارشناسان و فعالان این عرصه به‌طور مفصل گفت‌وگو کرده که در زیر می‌خوانید.



عکس: آیدا فریدی

منیر حضوری
editor@smtnews.ir

بازار سنگ، سال خوبی ندارد



سیامک حاج سیدجوادی، فعال معدنی در حوزه سنگ با اشاره به افزایش قیمت مسـکن در ایران به صمت گفت: در چند وقت اخیر شاهد افزایش بی‌سابقه قیمت مسکن در کشور به‌ویژه بازار بزرگ تهران بوده‌ایم، اما بانگ ورود رکود به بازار مسـکن به‌صدا درآمده اسـت. رکود در بازار مسـکن به‌طور مستقیم بر تقاضای مصالح ساختمانی و سـنگ تاثیرگذار خواهد بود. به این ترتیب پیش‌بینی می‌شـود تحت تاثیر افزایش کاذب قیمت مسـکن و رکود آن شاهد رکود در صنعت سنگ نیز باشیم.

این فعال معدنی در حوزه سـنگ ادامه داد: افت بیش از ۴۰ درصدی صادرات سنگ و کاهش تقاضای داخلی، معدنکاران و واحدهای فرآوری را با مشکل روبه‌رو خواهد کرد. در چنین شـرایطی کاهش و محدودیت استخراج و تولید سنگ توسط معادن و کارخانجات و کنترل شـدید هزینه‌های ثابت و تولیدی می‌تواند در عبور از بحران مربوطه به فعالان حوزه صنعت کمک کند.

حاج سـیدجوادی با اشـاره به اینکه رکود بخش مسـکن بر حوزه سـنگ تاثیر منفی می‌گذارد، تصریح کرد: متاسفانه پیش‌بینی می‌شود امسال سال خوبی برای صنعت سنگ ایران نباشد. در صورت بی‌دقتی و اجرای برنامه‌های کنترلی به‌طور قطع واحدهای زیادی شـامل معدنـی و فرآوری در این بحـران متحمل ضرر خواهند شـد. او تاکید کرد: باید کمربندها را بسـیار محکم‌تر بسـت و پاشنه‌ها را کشـید، چراکه شرایط سختی در پیش است. این فعال معدنی در حوزه سنگ باتوجه به گزارشات جهانی در زمینه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن گفت: همانطور که در سایت‌های خبری به این موضوع اشاره شده میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با کاهش میانگین ۳۳ درصدی در کل جهان، ۴۵ درصدی در آسیا-پاسفیک و ۳۶ درصدی در امریکا و ۱۹ درصدی در خاورمیانه و اروپا روبه‌رو بوده و پیش‌بینی می‌شود این تنزل تا آخر سال جاری نیز ادامه پیدا کند.

حاج سـیدجوادی با اشـاره به اینکه ایران برای صادرات سنگ بازار خوبی ندارد، گفت: با در نظر گرفتن آنکه عمده صادرات سـنگ ایران یعنی حدود ۹۰ درصد به کشور چین که بزرگ‌ترین تامین‌کننده سـنگ منطقه آسیا و جهان است، انجام می‌شود، پیش‌بینی افت شدید صادرات سنگ ایران در سال جاری دور از واقعیت نخواهد بود. البته این مهم گریبانگیر بزرگ‌ترین رقیب ایران یعنی ترکیه نیز خواهد شد.

> سیامک حاج سید جوادی: با افزایش کاذب قیمت مسکن شاهد رکود در صنعت سنگ خواهیم بود

تاثیر منفی مسکن بر بازار سنگ



بهروز فرحشـیرازی، فعال بخش معدن در پاسـخ به این سـوال کـه افزایش قیمت مسـکن چه تاثیـری بر قیمت سـنگ‌های سـاختمانی به‌عنوان مواد معدنـی می‌گذارد به صمت گفت: سـنگ‌های سـاختمانی جزو نخسـتین حلقه‌های زنجیره تامین مسکن هستند.

شـیرازی ادامه داد: مسـکن در ایـران در جایگاه کالای سـرمایه‌ای همـواره به‌عنـوان یکـی از مکنده‌هـای قوی نقدینگی مطرح بوده اسـت. با شروع و خاتمه دوره ۸ساله دولت‌هـا همـواره نمودارهای رونق و رکود مسـکن با آهنگی منظم حرکت کرده‌اند. آنچه مشهود است اینکه نرخ رشد نقدینگی در دوره ریاسـت‌جمهوری حسن روحانی بسیار بیشـتر از ادوار گذشته بوده، اما جذابیت بازارهای موازی مسـکن مانند سرمایه، ارز و طلا به‌دلیل مزیت سرعت نقدشوندگی بیشتر بوده و در نتیجه مسکن از رتبه اول دادوستد کالای سرمایه‌ای خارج شده است.

این فعال بخش معدن گفت: گرچه کماکان مسـکن به‌عنوان یک دارایی قدرتمند و کم‌ریسک در سرمایه‌گذاری میان‌مدت مطرح است، اما باید گفت باتوجه به سرعت رشد نقدینگی امکان نوسان سریع در بازار مسکن وجود ندارد. معامله مسکن متاثر از ذائقه خریدار است و در نتیجه امروز شاهد رکود تورمی در بازار مسکن هستیم.

شیرازی ادامه داد: قیمت تمام‌شده مسکن در زمان حال و مقایسه آن با قیمت تمام‌شـده مسکن در سـال گذشته یکی از شاخص‌های اصلی قیمت پایه مسـکن در هر زمان اسـت. رکود تورمی در بخش مسکن به این معنی است که در عین کاهش معاملات مسکن قیمت آن در حال افزایش است. در ساخت‌وساز مدت‌دار مسکن، تغییر ذائقه مردم به‌عنوان یک ریسک سـرمایه‌گذاری است که باید به‌شدت مد نظر قرار گیرد. این فعال بخش معدن با اشاره به تاثیر قیمت مسکن بر قیمت سـنگ‌های سـاختمانی گفت: زمانی رشد قیمت مسکن بر قیمت سنگ‌های ساختمانی و مواد معدنی تاثیر مثبت دارد که رشد قیمت مسکن ناشـی از تقاضا در سطح ملی باشد. افزایش نرخ کنونی مسـکن در شـرایط رکود ساخت‌وسـاز باعث کاهش توان خرید قشر متوسط و تشدید رکود می‌شود و از این زاویه، تاثیر منفی بر رونق معادن کشور دارد.

شـیرازی با اشـاره بـه وضعیت صـادرات سـنگ‌های سـاختمانی گفـت: در تـرازوی اقتصاد همزمـان با رکود ساخت‌وسـاز مسکن که ناشـی از کاهش ارزش پول ملی، ضعف ثبات اقتصادی و در پی آن کاهش قدرت خرید قشر متوسط جامعه است، شـاهد رشد صادرات مواد معدنی و سنگ‌های ساختمانی به‌عنوان جایگزین بازار داخلی هستیم.

این فعال بخش معدن تصریح کرد: فعالان معدنی براساس سال‌ها تجربه در پایش فرهنگ و ذائقه بازار مسـکن در ایران سعی کرده‌اند دسـت به طراحی ماشین‌آلات، تجهیزات و استراتژی استخراج بزنند و پازل تولید و فروش را بچینند. اگر آنها بخواهند با همان استراتژی به فعالیت خود ادامه دهند، تحت فشار رکود تقاضا در بخش مسکن قرار خواهند گرفت.

شـیرازی با اشـاره به نقش نیروی انسـانی در بخش معدن گفت: منابع انسـانی به‌عنوان سـرمایه اصلی معدنکاری شناخته می‌شوند، در واقع این مهم حلقه مهم زنجیره تامین مسـکن و صنعت اسـت. افزایش سرعت تغییرات در بازارهای جهانی و تغییرات سریع فرهنگ زندگی باعث تغییر ذائقه بازار شـده و تغییر ذائقه بازار به‌عنوان یک ریسک غیرسیستماتیک نیازمند حرکت‌های چابک و متناسب با نیاز مصرف‌کننده است.

او تاکید کرد: در مقیاس جهانی مسـکن نیاز اساسـی بشـر است و باتوجـه به نیاز به سـرمایه ثابت سـنگین در بخـش معدن ادامه حیات معادن کوچک و متوسـط‌مقیاس در گرو منابع انسانی جوان و متخصص به‌عنوان گروه‌های طراحی استخراج و فرآوری مواد معدنی و سنگ‌های ساختمانی متناسب با نیاز مسکن در جهان است.

> بهروز فرح شیرازی: افزایش نرخ مسکن بر رونق معادن کشور تاثیر منفی دارد

کاهش انگیزه تولید فعالان صنعت سنگ



رامین قربـان‌زاده، محقق بازار سـنگ با بیـان اینکه افزایش قیمت مسـکن تاثیر مثبتی بر بازار سنگ ندارد، به صمت گفت: سـود حاصـل از افزایش نجومی قیمت مسـکن به‌هیچ‌وجه قابل مقایسـه با افزایش قیمت‌ها در بازار سنگ نیست.

این محقق بازار سـنگ ادامـه داد: در این برهه زمانی، تولیدکنندگان صنعت سـنگ به ۳ گروه تقسیم شده‌اند؛ نخست گروهی که با شرایط اقتصادی کشور از خیر تولید گذشتند و واحدهای تولیدی خود را یا تعطیل کرده و یا اجاره داده‌اند.

گروه دوم تولیدکنندگانی هستند که بنا به دلایل موجهی که برای خود دارند، تمام تلاش خـود را می‌کنند کـه چراغ کارخانه‌شـان را روشن نگه دارند و گروه سوم تولیدکنندگانی هسـتند که از این وضعیت اقتصادی کشـور نفـع برده و سـودهای خوبی هم کسـب کرده‌اند. البته تعداد اعضای گروه سـوم شـاید در مقایسـه بـا واحدهای تولیدی گروه اول و دوم بسـیار اندک باشد.

قربـان‌زاده با بیان اینکه روی هم رفته حال فعالان حوزه سنگ مثل سال‌های قبل خوش نیست، ادامه داد: قیمت مسکن و سود حاصل از آن که اغلب وسوسـه‌کننده اسـت، موجب کاهـش انگیزه تولیـد در هر صنفی می‌شـود و صنعت سنگ نیز از این امر مستثنا نیست.

این محقق بازار سنگ با پیش‌بینی وضعیت واحدهای تولیدی سـنگ در آینده گفت: این واحدها به‌طور حتم در آینـده نزدیـک تعطیل خواهند شـد. هرچند میزان تولیـد این صنف کاهـش نخواهد یافت، امـا آنچه برای صنعت سـنگ جبران نخواهد شد، اشتغال مجدد تعداد زیاد نیروی انسانی آموزش‌دیده‌ای است که از واحدهای تعطیل‌شده خارج شده‌اند.

رکود مسکن در پاییز



امیربیژن یثربـی، برگزیده بنیاد ملـی نخبـگان در علـوم زمین به صمت گفـت: باتوجـه بـه تاثیـر تصمیمـات و سیاسـت‌های مالـی دولت‌ها بر دارایـی متغیر از جمله سـکه، طـلا و... و به‌واسـطه ایجاد علاقه عمومی با ابزاری به‌نام عرضه و تقاضا که باعث جمع شدن سرمایه‌های سرگردان در دست مردم به‌منظور تامین بودجه جاری کشـور می‌شود و ضعف کنترل دولت‌ها بر دارایی ثابت مثل مسـکن، ماشـین‌آلات و... باور دارم که کشـور ما شاهد سـرازیر شدن سرمایه به بازار طلا، سـکه و بورس اوراق بهادار است. او گفت: هرچند شـاهد افزایش قیمت مسکن هسـتیم، اما به‌طورقطع بازار مسـکن در فصل پاییز با رکود شدیدی مواجه خواهد شد؛ همان‌طور که در طول ۳ سال گذشته با رکود تورمی مواجه بوده است. درست اسـت که با افزایش تورم عمومی قیمت متوسـط هر متر زمین رشـد کرده اما میـزان این افزایش همگام با افزایش نرخ در دیگر حوزه‌ها نبوده اسـت. او ادامه داد: برای جلوگیری از رکود در بازار مسکن باید کسانی که در ارز، سـکه و بورس سرمایه‌گذاری کرده‌اند، پس از مدتی سـرمایه خود را از این بازارها بیرون بکشند و سود ناشی از حضور در این بازارها را به بازار مسکن سرازیر کنند. البته با اعمال سیاسـت دریافت مالیات از خانه‌های خالی، چرخش سرمایه‌های سرگردان یا صرف سود ناشی از بازار دارایی‌های متغیر در بازار مسکن دور از ذهن است.

اهمیت رصد ساخت‌وساز در کشور



سیامک اخطاری، مشاور بازاریابی بین‌المللی در حوزه سـنگ با اشـاره به اهمیت رصد ساخت‌وساز در کشور بـه صمت گفت: یکی از وظایف تشـکل‌های تخصصی حوزه سـنگ و سـاختمان به‌ویژه صنعت سنگ کشور رصـد برنامه‌ریزی‌شـده و مدون روند ساخت‌وسـاز در کشور اسـت. فعالان حوزه سنگ باید همچون ناخدای کشـتی، افق‌های دورتر را رصد کـرده و از علامت‌های فـراز و فرود قیمـت و ظرفیت‌های بـازار به‌عنوان یک شـاخص تعیین‌کننده آگاه شـوند تا فعالان صنف خود را نیز باخبر کنند.

این مشـاور بازاریابـی بین‌المللی در حوزه سـنگ با اشـاره به اهمیت این موضوع گفت: صنعت سـاختمان در ایران محور حرکتی چندین صنعت وابسـته به خود است؛ در نتیجه جهت‌گیری‌های شغلی و صدور مجوزها مانند پروانه‌های تولید سـنگ متناسـب بـا این تقاضا انجام می‌شود. ما در حال حاضر با ضعف تناسب عرضه و تقاضا مواجهیم که ناشـی از ضعـف رصد همان افق بوده اسـت.اخطاری گفت: با رصد میدانی جامعه آماری مجوزهای سـاخت می‌توان به شکل مهندسی به حدود تقاضـا در صنعت سـنگ پی برد. از طرفی شـکوفایی مقطعی و هجوم سرمایه‌ها به سمت صنعت ساختمان را داریم که منجر به انباشـت ظرفیت تولید در این بخش شده است. با این زنجیره به‌هم‌پیوسته ما شاهد افزایش صدور مجوزهای تولید سـنگ و رونق این بخش بودیم. در ایـن بین رونق بازار سـنگ داخلی بـه اندازه‌ای بود کـه صادرکنندگان این صنعت کمتر فرصت داشـتند به ارزش‌افزوده صادراتی فکر کنند؛ بـه این ترتیب مـا در بخش فـرآوری برای صـادرات به سـمت تنبلی صنفی کشـیده شـدیم و صنعت فـرآوری و کیفیت رغبتی برای فعالیت نداشت.

> سیامک اخطاری: فعالان حوزه سنگ افق‌های دور را رصد کنند

ایـن مشـاور بازاریابـی بین‌المللـی در حوزه سـنگ با اشـاره به ظرفیت کلانشهرها در زمینه ساخت‌وساز اظهار کرد: نسبت عرضه و تقاضا از یک سو و کشش سـرمایه‌ها و نقدینگی در بازار مصرف ازسوی دیگر از جمله مواردی اسـت که در زمینه افزایش نرخ مسکن باید مورد توجه قرار گیرد.

اخطاری در زمینه ظرفیت‌های ساخت‌وساز در کشور گفت: درسـت اسـت که ما با کمبود عرضه مواجهیم و نسـبت تقاضا به عرضه بیشتر است، اما به لحاظ مبنای برنامه‌ریزی و استراتژی شهرسازی ممکن است نتوانیم تناسب منطقی بین جمعیت و خدمات ایجاد کنیم. هر شـهری یک ظرفیت پذیرش جمعیتـی دارد تا کیفیت خدمات‌رسانی به شهروندان به یک استاندارد قابل‌قبول در راه رفاه و حفظ حقوق شـهروندی برسـد. ما در این حیطه به محدودیت‌های منطقی در برنامه‌ریزی شهری می‌رسیم.

این مشـاور بازاریابـی بین‌المللی در حوزه سـنگ با اشـاره به اهمیت توجه به صادرات گفت: صنعت سنگ کشـور چاره‌ای ندارد جز اینکـه در حوزه صادرات خود را تقویـت و بر بخش فـرآوری تمرکز کند. این یک فرصت اسـتثنایی مناسب است که موجب دگردیسـی صنعتی می‌شود. او ادامه داد: باتوجـه به فعالیت حـدود ۶۰۰۰ واحد سنگبری در کشور که بیشتر آنها برای تامین نیازهای داخلی فعال هستند، این دگردیسی می‌تواند کلیدی باشد.

او اظهار کرد: صنعت سـنگ کشـور نیازمند حمایت برنامه‌ریزی‌شـده و مدون دسـتگاه‌های ذی‌ربط است. واضح اسـت کـه این پوسـت‌اندازی ممکن اسـت در کوتاه‌مدت تبعاتـی مانند ریزش شـغلی و افت نیروی کارآمد ایجـاد کند، اما رصد کشـورهای موفق در این زمینه مانند ترکیه نشانگر طی اجباری این مسیر است؛ به‌عبارتی تغییر زمانـی تحقق پیدا می‌کند که ضرورت آن احساس شود.

اخطاری با اشـاره به وضعیت کشـور ترکیه در حوزه سـنگ گفت: این کشور رکورد بالاترین صادرات سنگ فـرآوری به امریکا از سـال ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۸ را داشـته است. ترکیه با تکیه بر توان ملی حتی در حوزه ساخت ماشـین‌آلات ورود کرده و در ایـن زمینه رقیب مهمی مثل ایتالیا را جا گذاشته است.

او تاکید کرد: ایران نیز می‌تواند با تکیه بر توان داخلی و همت ملی و با برنامه‌ریزی و سیستم‌سـازی افق‌های صادراتی را به شـکلی مطلوب هدف‌گذاری کند. در این زمینه باید جزئیات را مورد تحلیل قرار داد.

کلام آخر

کارشناسـان حوزه سـنگ پیش‌بینـی می‌کنند تحت تاثیـر افزایش کاذب قیمت مسـکن و رکود آن شـاهد رکود در صنعت سـنگ باشیم. براسـاس باور آنها زمانی رشد قیمت مسـکن بر قیمت سـنگ‌های ساختمانی و مواد معدنی تاثیر مثبتی دارد که رشـد قیمت در بخش مسـکن ناشی از تقاضا در سطح ملی باشد، این در حالی اسـت که افزایش نرخ کنونی مسـکن در شـرایط رکود ساخت‌وسـاز باعث کاهش توان خرید قشـر متوسـط و تشـدید رکود شـده و از این زاویه، تاثیـر منفی بر رونق معادن کشور می‌گذارد. کارشناسان باور دارند در شرایط فعلی، یکی از وظایف تشـکل‌های تخصصی حوزه سنگ و ساختمان به‌ویژه صنعت سنگ کشور رصد برنامه‌ریزی شده و مدون روند ساخت‌وساز در کشور است. به باور آنها فعالان حوزه سنگ باید همچون ناخدای کشتی افق‌های دورتـر را رصد کرده و از علامت‌های فراز و فرود قیمت و ظرفیت‌های بازار به‌عنوان یک شاخص تعیین‌کننده آگاه شـوند تا فعالان صنف خود را نیز باخبر کنند. همچنین کارشناسـان به‌عنوان راهکار بر توسـعه بازار صادرات و توجه به بازارهای خارجی ازسوی فعالان این حوزه تاکید می‌کنند.

ایران به صف خودروسازان جهانی می‌پیوندد

نشریه آوتو تکنو سیندونیوز در گزارشی پیرامون صنعت خودرو ایران نوشت: ایران در شرایطی که تحت فشار شدید امریکا قرار دارد، با الگو قرار دادن چین، به‌دنبال تبدیل شدن به یک قدرت جدید خودروسازی در جهان است.

به‌گزارش ایرنا، این نشریه اندونزیایی در این‌باره نوشت: تحریم امریکا و هم‌پیمانان آن علیه ایران چندان نتوانست بر صنعت خودرو ایران تاثیر منفی بگذارد، چراکه تولید خودروهای سدان در ایران نه‌تنها کاهش نیافت، بلکه در چند سال گذشته حتی حدود ۲۰ درصد افزایش داشته است.

این گزارش پس از اعلام اینکه بعد از صنایع نفت و گاز، خودروسازی سومین صنعت فعال در این کشور است، افزود: جمهوری اسلامی ایران به‌واسطه بخش‌های گوناگون صنعتی خود به‌ویژه صنعت خودرو به‌تدریج می‌رود تا به یک کشور ثروتمند تبدیل شود.

در ادامه این گزارش آمده است: به‌گفته مسئولان شرکت ایران‌خودرو ایران (IKCO)، این گروه تجاری با وجود شرایط تحریمی موفق شد با افزایش ۷ درصدی تولید سهم بازار خود را به ۵۴ درصد برساند.

براساس اعلام دست‌اندکاران این گروه صنعتی و تجاری، در مجموع در ۵ ماه نخست امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل، IKCO تولید خود را با ۴۰ درصد افزایش به ۱۹۲ هزار خودرو در هر دو بخش سدان و تجاری رسانده است. این نشریه درباره پیشینه فعالیت صنعتی کارخانجات خودروسازی ایران‌خودرو نوشت: IKCO به‌عنوان سازنده خودرو ایرانی که دفتر مرکزی آن در تهران مستقر است، در سال ۱۹۶۲ میلادی(۱۳۴۱ خورشیدی) تاسیس شد و در ۵ ماه نخست امسال موفق شد ۱۸۸ هزار خودرو تولید کند، این در حالی است که این شرکت با تحریم‌های غرب روبه‌رو است. این گزارش با اعلام اینکه شرکت ایران‌خودرو وسایل نقلیه‌ای شامل خودروهای سمند، پژو و رنو و همچنین کامیون، مینی‌بوس و اتوبوس تولید می‌کند، افزود: با استناد به سامانه رسمی اینترنتی ایران‌خودرو می‌توان گفت که این شرکت ابتدا با تولید اتوبوس‌هایی که شاسی آنها از آلمان وارد می‌شد اقدام به ساخت خودرو کرد اما در ادامه به مونتاژ اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه موتوری پرداخته تا جایی‌که این شرکت در سال گذشته ۷۰۰ هزار خودرو تولید کرده است. این نشریه صنعتی اندونزیایی می‌افزاید: این شرکت علاوه‌بر تولید وسایل نقلیه با نام تجاری خاص خود، با نام‌های تجاری دیگری مانند پژو و رنو نیز خودرو تولید می‌کند و کارخانه‌هایی در مصر، سوریه، سنگال، ونزوئلا، بلاروس و جمهوری آذربایجان دارد.

هدف این خودروساز برتر ایرانی این است که بیش از هر جایی محصولات خود را به کشورهای اسلامی دیگر از جمله عراق، سوریه و ترکیه صادر کند.



عکس: صمت

ایران در شرایطی که تحت فشار شدید امریکا قرار دارد، با الگو قرار دادن چین، به‌دنبال تبدیل شدن به یک قدرت جدید خودروسازی در جهان است

گروه بین‌الملل
editor@smtnews.ir

جمهوری اسلامی ایران به‌واسطه بخش‌های مختلف صنعتی خود به‌ویژه صنعت خودرو به‌تدریج می‌رود تا به یک کشور ثروتمند تبدیل شود

اقتصاد ایران سال ۲۰۲۱ به ثبات می‌رسد

فیچ سولوشنز در تحلیلی به شرایط اقتصادی ایران پرداخت. به‌گزارش ایلنا، فیچ سولوشنز در گزارشی نوشت: تجارت خارجی ایران سال ۲۰۲۰ میلادی(۱۳۹۹ خورشیدی) تحت فشار عواملی از جمله تحریم‌های امریکا، شیوع کرونا، کاهش صادرات نفت و افت قیمت نفت قرار گرفته است.

ما رشد منفی ۹ درصد را برای تجارت ایران در این سال پیش‌بینی کرده‌ایم. همچنین پیش‌بینی می‌شود درآمدهای نفتی دولت ایران امسال ۲۵ درصد نسبت به سال قبل از آن کاهش یابد.

همه این عوامل منجر به کاهش حجم تجارت خارجی کشور می‌شوند اما انتظار داریم سال ۲۰۲۱(۱۴۰۰) اقتصاد ایران به ثبات برسد و رشد ۲.۵ درصدی را تجربه کند. در پی بازگشت اقتصاد ایران به رشد، تجارت خارجی کشور نیز در این سال ۸.۸ درصد افزایش می‌یابد.

خطرهای زیست‌محیطی و ۶۳۰ هزار قربانی در سال

آژانس محیط‌زیست اروپا می‌گوید اروپایی‌ها به‌طور دائم در معرض خطرات زیست‌محیطی اعم از آلودگی هوا، آلودگی صوتی و مواد شیمیایی قرار دارند و سالانه ۶۳۰ هزار نفر از ساکنان قاره سبز به‌دلایل ناشی از آلودگی‌های زیست‌محیطی جان خود را از دست می‌دهند.به‌گزارش ایرنا، براساس تازه‌ترین گزارش آژانس محیط‌زیست اروپا، در اتحادیه اروپا ۱۳ درصد مرگ‌ومیرها مربوط به آلودگی‌های زیست‌محیطی است.

آمار و ارقام مربوط به تعداد جانباختگان ناشی از آلودگی‌ها در اروپا حکایت از آن دارد که این معضل، بیش از شیوع کرونا در قاره سبز قربانی می‌گیرد.ظهور عوامل بیماری‌زا مشترک میان انسان و دام(مانند کووید۱۹) با تخریب محیط‌زیست و فعل و انفعالات میان انسان و حیوانات در سیستم غذایی مرتبط است. براساس این مطالعه، اروپایی‌ها به‌طور دائمی در معرض خطرات زیست‌محیطی قرار دارند: آلودگی هوا و آلودگی‌های شیمیایی و صوتی که اگرچه به‌وضوح کاهش یافته اما همچنان عامل اصلی مرگ در اروپاست.براساس آخرین آمار موجود، در ۲۷ کشور عضو اتحادیه اروپا، ۶۳۰ هزار مورد مرگ می‌تواند به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به یک محیط آلوده در سال ۲۰۱۲ نسبت داده شود. البته تفاوت‌های چشمگیری در این زمینه در غرب و شرق اروپا و با توجه به سطح اقتصادی و اجتماعی وجود دارد.در رومانی از هر ۵ مورد، یک مورد ناشی از آلودگی ثبت می‌شود درحالی‌که این نسبت در سوئد و دانمارک یک به ۱۰ است. آژانس محیط‌زیست اروپا تاکید کرد: این مرگ‌ومیرها به‌طور عمده بر اثر سرطان، بیماری‌های قلبی، عروقی و تنفسی است که با از بین بردن خطرات ناسالم زیست‌محیطی می‌توان مانع از این مرگ‌ومیرها شد.طبق این گزارش قشر فقیر بیش از دیگران در معرض آلودگی و شرایط سخت آب و هوایی از جمله گرما و سرمای شدید قرار دارند که این مسئله به محل کار، زندگی و مدرسه آنها برمی‌گردد که اغلب در مناطق و محله‌های محروم و حومه شهرها که محورهای اصلی ترافیکی است، زندگی می‌کنند. میزان مرگ‌ومیر در اروپا بر اثر آلودگی در شرایطی ۱۳ درصد از کل آمار مرگ‌ومیر اعلام می‌شود که



میزان فوتی‌های ناشی از ابتلا به کووید ۱۹ در بین اروپایی‌ها، کمتر از این رقم است.از آغاز شیوع کرونا تاکنون ۳ میلیون و ۸۳۳ هزار و ۹۹۲ نفر در اروپا به کرونا مبتلا شده‌اند که میزان فوتی‌ها از این مجموع ۲۱۰ هزار و ۳۳۹ نفر است. با این رقم، کمتر از ۱۰ درصد تعداد مبتلایان به کووید ۱۹ در اروپا جان خود را از دست داده‌اند که نسبت به میزان مرگ‌ومیر ناشی از آلودگی آمار کمتری دارد.

افزایش دوباره نرخ تورم ترکیه

نرخ تورم ترکیه دوباره به ۱۲ درصد نزدیک شد. به‌گزارش ایسنا، تورم ترکیه در ۱۲ ماه منتهی به اوت به ۱۱.۷۷ درصد رسید که ۰.۱۱ درصد بیشتر از تورم ثبت‌شده در بازه مشابه منتهی به ماه قبل و بالاترین تورم ثبت شده این کشور در ۲ ماه گذشته به‌شمار می‌رود.

در بین بخش‌های مختلف، بالاترین نرخ تورم مربوط به مراقبت‌های درمانی با ۱۴.۶۸ درصد بوده است و پس از این بخش نیز، مواد غذایی با ۱۳.۵۱ درصد قرار دارد. از سوی دیگر، کمترین نرخ تورم مربوط به حمل‌ونقل با ۸.۷۷ درصد و لباس و پوشاک با ۱۰.۱۵ درصد بوده است. از اکتبر ۲۰۱۸ که نرخ تورم ترکیه با رسیدن به ۲۵ درصد در بالاترین سطح ۱۵ سال گذشته خود قرار گرفت، شیب افزایش قیمت‌ها عمدتا در مسیر کاهشی بوده است و افزایش مجدد قیمت‌ها در اوت خبر خوبی برای سیاست‌گذار محسوب نخواهد شد؛ به‌ویژه در زمانی که مقامات دولت و بانک مرکزی حاضر شده‌اند ریسک داغی بیش از حد را برای اقتصاد به بهای کاهش سرعت نرخ تورم و نرخ بهره بپذیرند.

هسته تورمی که تغییرات قیمتی مواد غذایی و انرژی را به‌دلیل نوسانات بالای آنها در نظر نمی‌گیرد، با ۰.۰۴ درصد کاهش نسبت به ماه قبل خود به ۱۰.۷۸ درصد رسید که کمترین تورم ثبت شده ۴ ماه گذشته به‌شمار می‌رود. برمبنای ماهانه نیز نرخ تورم ترکیه در اوت ۰.۸۶ درصد اندازه‌گیری شده که ۰.۰۵ درصد کمتر از تورم ثبت‌شده ماه قبل در این کشور است.

متوسط نرخ تورم ترکیه در سال گذشته ۱۱.۸۴ درصد بوده که بالاترین نرخ ثبت‌شده مربوط به ۲۰.۳۵ درصد در ژانویه و کمترین تورم ثبت شده نیز مربوط به تورم ۸.۵۵ درصدی اکتبر بوده است.

مقامات ترکیه دستیابی به تورم تک‌رقمی ۸.۵ را برای امسال هدف‌گذاری کرده‌اند و بانک مرکزی نیز پیش‌بینی کرده تورم تا پایان امسال به ۸.۳۲ درصد برسد.

بی‌ام‌و الکتریکی در راه است

خودروسازی آلمانی بی‌ام‌و از برنامه‌ریزی برای عرضه ۷ محصول الکتریکی تا ۵ سال آینده خبر داد. به گزارش ایسنا، خودروسازی بی‌ام‌و در استراتژی جدید خود، تصاحب بازار خودروهای الکتریکی را هدف‌گذاری کرده و قرار است بخش زیادی از محصولات جدید این شرکت را خودروهای الکتریکی تشکیل دهند. براساس اعلام این شرکت قرار است تا افق زمانی ۲۰۳۰ حدود ۷ میلیون خودروی الکتریکی ازسوی این شرکت تولید شود.

اولیور زیپسه، مدیرعامل جدید بی‌ام‌و هدف از این کار را تبدیل بی‌ام‌و به رهبر بازار خودروهای الکتریکی، عمل به تعهدات محیط‌زیستی و ایجاد مزیت رقابتی مقابل برندهایی مانند بنز، تسلا، جگوار و لکسوس عنوان کرده است.

تاکنون بی‌ام‌و بیش از نیم میلیون خودرو الکتریکی به‌فروش رسانده است اما این شرکت انتظار دارد میزان فروش خودروهای الکتریکی خود را در کوتاه‌مدت به یک میلیون خودرو برساند. تمامی خودروهای سری I، سری ۵ و سری ۷ در برنامه این شرکت برای الکتریکی شدن هستند. براساس اعلام سایت اتوکار، خودروهای تولیدی جدید به صورت هیبریدی عرضه خواهند شد اما به‌تدریج از سهم خودروهای بنزینی کاسته می‌شود.

قرار است به‌زودی عرضه نمونه‌های اولیه تولیدی در بازار چین آغاز شود. درحال‌حاضر، خودروهای سری ۵ به دو صورت دیزلی و بنزینی عرضه می‌شوند.

اولیور زیپسه در همین‌باره گفت: به‌عنوان یک شرکت خودرویی پیشتاز، هدف ما این است که در مسیر توسعه پایدار و استراتژیک خود گام برداریم. ما این مسیر استراتژیک را در سطوح گوناگون، از بخش‌های مدیریتی گرفته تا تولید و تحقیق و توسعه پیاده‌سازی می‌کنیم.

به‌گفته این خودروساز، هدف از تغییرات جدید در تولید خودروهای هیبریدی، افزایش بهره‌وری و بهبود وضعیت زنجیره ارزش در این شرکت در کنار عمل به تعهدات محیط‌زیستی است و شرکت پس از عرضه این خودرو با همکاری مراکز تحقیقاتی، میزان اثربخشی این تغییر رویکرد در تحقق هدف کاهش گازهای گلخانه‌ای را بررسی خواهد کرد.

خبر

پیروزی رقیب کره‌ای در بازار

شرکت سامسونگ الکترونیکس، برنده سفارش ۶.۶۴ میلیارد دلاری برای فراهم کردن راهکارهای ارتباطی بی‌سیم برای وریزون در امریکا شد که پیروزی مهمی برای این شرکت کره‌ای در بازار شبکه G۵ به‌شمار می‌رود.

به‌گزارش ایسنا، تحلیلگران می‌گویند چشم‌انداز جهانی کسب‌وکار شبکه مخابراتی شرکت سامسونگ الکترونیکس به‌دنبال تحریم‌های امریکا علیه هوآوی که بزرگ‌ترین رقیب این شرکت کره‌ای به‌شمار می‌رود، بهبود یافته است.

هانس وستبرگ، مدیرعامل شرکت وریزون در ژوئیه سال گذشته به شبکه CNBC گفته بود که این شرکت از تجهیزات هواوی استفاده نمی‌کند.

وریزون پیش از سفارش اخیر هم مشتری سامسونگ بوده است.

بخش تحقیقاتی بانک جی‌پی مورگان در یادداشتی اعلام کرده بود تصور می‌رود وریزون بزرگ‌ترین مشتری شرکت نوکیاست.

با این حال، پارک سونگ سون، تحلیلگر شرکت سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار اظهارکرد: دریافت سفارش از وریزون به سامسونگ کمک خواهد کرد کسب‌وکار تجهیزات مخابراتی خود را در بازارهای خارجی توسعه دهد و در مذاکرات با کشورهای دیگر به این شرکت اعتبار بیشتری می‌بخشد.

سامسونگ در بیانیه‌ای اعلام کرد با قرارداد استراتژیک بلندمدت اخیر، این شرکت به تلاش برای نوآوری بیشتر در فناوری نسل جدید شبکه G۵ ادامه می‌دهد تا تجربه موبایلی مشتریان وریزون را بهبود ببخشد.

طبق اعلام واحد امریکایی سامسونگ به مقامات امریکایی، قرارداد با وریزون از تاریخ ۳۰ ژوئن ۲۰۲۰ تا ۳۱ دسامبر ۲۰۲۵ است.

بنا بر آمار گروه تحقیقاتی اورو گروپ، سامسونگ سال ۲۰۱۹ از بازار جهانی تجهیزات مخابراتی ۳ درصد سهم داشت درحالی‌که هوآوی با ۲۸ درصد سهم در رتبه اول قرار داشت. همچنین نوکیا ۱۶ درصد، اریکسون ۱۴ درصد، ZTE به میزان ۱۰ درصد و سیسکو ۷ درصد از این بازار سهم داشتند.

دولت ترامپ ماه گذشته طرح‌هایی را برای مزایده طیف‌های امواجی که پیش از این ویژه استفاده‌های نظامی بودند را رونمایی کرد.

استفاده تجاری از این دامنه‌های امواج در اواسط سال ۲۰۲۲ آغاز می‌شود و پوشش شبکه نسل پنجم در امریکا را بهبود خواهد بخشید. از جمله کاربردهای شبکه بی‌سیم نسل پنجم، انتقال پرسرعت ویدئو و خودروهای خودران است.

براساس گزارش رویترز، دولت انگلیس هم در ژوئیه دستور داد تجهیزات مخابراتی هواوی تا پایان ۲۰۲۷ به‌طور کامل از شبکه نسل پنجم این کشور حذف شود و اعلام کرد به تامین‌کنندگان جدیدی مانند سامسونگ الکترونیکس و NEC نیاز دارد.

آگهی مزایده اموال غیرمنقول (اسناد ذمه) **آگهی مزایده اموال غیرمنقول پرونده اجرائی به شماره بایگانی ۹۷۰۳۴۳۰**

ششدانگ یکدستگاه آپارتمان نوع ملک طلق دارای پلاک ثبتی ۱۹۰۹۴۷ فرعی از ۴۴۷۶ اصلی مفروز و مجزی شده از ۲۴۴۳۹ فرعی از اصلی مذکور قطعه۳ واقع در بخش۷ تهران حوزه ثبت ملک پیروزی به مساحت۴۰/۸۶ متر مربع با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که برابر گواهی حصر وراثت شماره۹۷۰۰۱۷/۶۶۳۵ مورخ۱۳۹۷/۰۳/۱۹ مجتمع شماره۱۴۵ شورای حل اختلاف تهران آقای قدیر نورمحمدی (مدیون) در تاریخ۱۳۹۶/۱۲/۲۰ فوت نموده و ورثه حین الفوت وی عبارتند از: ۱-آرزو شیرکوند صالح آباد(همسر متوفی) ۲-شماره در دمه (مادر متوفی) ۳-شاهین نورمحمدی (پسر متوفی) ۴-خانم هستی نورمحمدی متولد:۱۳۸۴/۰۴/۱۴ (دخترمتوفی) می باشند و اسناد مالکیت ششدانگ آن به نام ۱-هستی نورمحمدی مالک پنج سهم مشاع از هجده سهم ششدانگ عرصه و اعیان باستثناء بهای ثمنیه عرصه و اعیان آن با شماره مستند مالکیت۶۶۳/۹۷۰۰۱۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۱۹ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی۴۰۱۰۹۵ سری الف سال۹۷ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۷۲۰۳۰۱۰۴۳۰۴۰۳۹۰ و ۲-آقای شاهین نورمحمدی مالک ده سهم مشاع از هجده سهم ششدانگ عرصه و اعیان باستثناء بهای ثمنیه عرصه و اعیان آن با شماره مستند مالکیت ۶۶۳/۹۷۰۰۱۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۱۹ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی۴۰۱۰۹۴ سری الف سال۹۷ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۷۲۰۳۰۱۰۴۳۰۴۰۳۸۶ و۳-خانم شمامه دردمه مالک سه سهم مشاع از هجده سهم ششدانگ عرصه و اعیان آن با شماره مستند مالکیت ۶۶۳/۹۷۰۰۱۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۱۹ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی۴۰۱۰۹۴ سری الف سال۹۷ با شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۷۲۰۳۰۱۰۴۳۰۴۰۳۹۲ و ۴- گواهی به شماره۳۱۵۶۵ مورخ۱۳۹۷/۰۷/۲۲ مبنی بر تعلق بهای ثمن عرصه و اعیان ششدانگ پلاک مذکور به خانم آرزو شیرکوند صالح آباد از سوی اداره ثبت اسناد و املاک پیروزی ثبت و صادر و تسلیم شده است . سپس خانم شمامه دردمه برابر گواهی حصر وراثت شماره۹۸۰۷۳۳/۶۵۲ مورخ۱۳۹۸/۰۸/۱۸ مجتمع شماره ۱۴ شورای حل اختلاف تهران در تاریخ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ فوت نموده و ورثه حین الفوت وی عبارتند از: ۱-ناصر ۲-نادر ۳-عادل ۴-قاسم-۵-رقیه۶-صدیقه۷-شهین (فرزندان متوفی) شهرت همگی نورمحمدی می باشند با حدود آپارتمان= شمالاً: در سه قسمت که دوم شرقی اول دیوار به قطعه۶۰۲ دوم و سوم دیوار و پنجره به فضای نورگیر شرقاً: دیوار و درز انقطاع به قطعه۶۴۲ جنوباً: در سه قسمت که دوم غربی است اول دیوار و پنجره به حیاط مشاعی دوم و سوم درب و دیوار به راه پله غرباً: دیوار و درز انقطاع به قطعه۶۴۰ که بعلت عدم پرداخت مهریه موضوع سند ازدواج شماره۸۴۴۶۶ مورخ۱۳۷۴/۳/۲۵ دفترخانه ازدواج شماره۲۲۲ تهران منجر به صدور اجرائیه و تشکیل پرونده اجرائی تحت شماره بایگانی ۹۷۰۳۴۳۰ در اداره پنجم اجرای اسناد رسمی تهران گردیده است که ششدانگ مالکیت ورثه مرحوم قدیر نورمحمدی (مدیون) با جمیع توابع، متعلقات، لواحق و حقوق شرعیه و عرفیه و آب و برق و گاز منصوبه که بصورت یکدستگاه آپارتمان می باشد با رعایت مقررات بازداشت گردیده و طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری وارده به شماره ۱۵۰۳۱۷۰۱ مورخ۱۳۹۸/۱۰/۱۵ پلاک مذکور به نشانی: تهران، خیابان پیروزی، خیابان ۲۱ متری دهقان، کوچه جمشیدی اقدم، پلاک ۱۱، واحد۳ واقع شده است و توصیف ملک عبارت است از اینکه، آپارتمان مذکور شامل یک سالن با کف سرامیک و یک اتاق خواب که دیوارها با اندود گچ و رنگ پوشیده شده و پنجره های آهنی با شیشه تک جداره و حمام و سرویس بهداشتی ایرانی و آشپزخانه اوپن با کابینت چوبی به مقدار کم، درب حمام در اتاق خواب واقع شده و اتاق خواب دارای پنجره به نورگیر مشاعی واقع در شمال شرقی ساختمان است. این واحد دارای انشعاب برق مجزا و آب و گاز مشترک، سیستم سرمایش آن با کولرآبی و گرمایش آن با بخاری گازی و آب گرم با آبگرمکن دیواری تامین شده است و فاقد انباری و پارکینگ می باشد و دارای گواهی پایان کار به شماره۱۳۹۰ ۱۳۲۰۶ مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۰ صادره از شهرداری منطقه۱۳ تهران می باشد و ملک مورد نظر با توجه به ارزش منطقه و موقعیت مکانی و مقطع زمانی و با درنظر گرفتن تمامی عوامل موثر بر ارزیابی و قدمت ملک طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری ششدانگ پلاک مذکور به مبلغ ۴/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ریال (چهار میلیارد ریال) ارزیابی شده است و برابر صورتجلسه تحقیق وارده به شماره ۱۵۲۶۷۶۶ مورخ۱۳۹۸/۰۹/۱۰ تنظیمی توسط مامور اجرا آپارتمان مذکور در تصرف مستاجر با ودیعه به مبلغ ۶۵۰/۰۰۰/۰۰۰ریال می باشد و برابر درخواست بستانکار وارده به شماره۱۳۱۵۰۲۵ مورخ۱۳۹۹/۰۶/۰۱ ملک فاقد بیمه می باشد و در روز شنبه مورخ۱۳۹۹/۰۷/۰۵ از ساعت ۹ الی ۱۲ در محل سالن مزایده اداره پنجم اجرای اسناد رسمی واقع در تهران- میدان ونک- چهارراه جهان کودک- پلاک۳۴ ساختمان معاونت اجرای اسناد رسمی از طریق مزایده به فروش می رسد و مزایده از مبلغ۴/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ریال (چهار میلیارد ریال) شروع و به بالاترین قیمت پیشنهادی فروخته خواهد شد و مزایده حضوری است و شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و منوط به پرداخت۱۰ (ده) درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و تحت شناسه واریز اعلامی و حضور خریدار یا نماینده قانونی او درجلسه مزایده است. لذا خریدار و یا خریداران می بایست تا قبل از شروع وقت مزایده اصل فیش واریزی مبلغ ودیعه ده درصد به نام خود را همراه درخواست کتبی به واحد اجرا تسلیم و ثبت نمایند. ضمناً برنده مزایده مکلف است مابه‌التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌گردد و لازم به ذکر است پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است و نیز در صورت وجود مازاد وجوه پرداختی بابت هزینه های فوق از محل مازاد به برنده مزایده مسترد خواهد شد و هزینه های اجرائی وفق مقررات وصول خواهد شد و تنظیم سند انتقال اجرائی موکول به ارائه مفاصا حسابهای مربوطه خواهد بود این آگهی پس از تائید نهائی فرآیند مزایده و ارسال آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت قرار خواهد گرفت و به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیر الانتشار محلی است. تاریخ انتشار در سایت آگهی‌های سازمان ثبت: ۱۳۹۹/۰۶/۱۷ (شناسه آگهی ۹۷۸۸۵۳)

۱۳۹۷۳/م الف — رئیس اداره پنجم اجرای اسناد رسمی تهران- مریم اعزازی

یادداشت

۵ متر خانه در ازای وام مسکن



ارسلان فتحی پور/ رئیس پیشین کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی

در این روزهایی که شرایط اقتصادی کشور مناسب نیست یکی از مهم‌ترین حوزه‌هایی که باید مورد توجه دولت قرار بگیرد مسکن است، چرا که هر فردی در جامعه بدون شک با مسئله تامین مسکن و سرپناه مواجه است و متاسفانه شرایط مناسبی هم برای تهیه آن برای مردم عادی و خصوصا قشر آسیب‌پذیر جامعه فراهم نشده است.

ما پیش و بیش از هر عامل دیگری باید مراقب تورم باشیم، چراکه این عامل می‌تواند تاثیرات بسیار مخربی بر اقتصاد کشورمان داشته باشد. بازار سرمایه و رونقی که در این اواخر شاهدش بودیم می‌توانست نقدینگی جاری را کاهش دهد و شدت تورم را نیز متعاقبا کمتر کند اما با کمال تاسف در حال حاضر شاهد ریزش‌های پیاپی در این بازار هستیم.

شوربختانه در پی این ریزش‌های بورس می‌بینیم که اموال مردم نیز در حال از بین رفتن است؛ اموالی که مردم با سختی آن را به‌دست آورده و با هزار امید و آرزو آن را وارد این بازار کرده بودند پیش چشم‌شان نابود می‌شود و این امر نگرانی‌های زیادی را ایجاد کرده است. حال مسئولان باید ضمن حفظ و حراست از دارایی‌های مردم در بازار سهام، برای جلوگیری از ورود این حجم بالای نقدینگی به بازارهای موازی اعم از ارز، مسکن، طلا و... نیز اقدام کنند تا مشکل جدیدی بر مشکلات کشور اضافه نشود.

بازار مسکن نیز از جهتی به‌شدت تحت تاثیر نرخ تورم قرار دارد و این تسهیلاتی هم که برای خرید مسکن در نظر گرفته شده، اصلا پاسخگوی نیازهای مردم نیست و عملا بی‌فایده است چراکه عملا حتی یک‌دهم نرخ واقعی و نهایی مسکن مورد نظر را هم پوشش نمی‌دهد؛ پس با این وام‌ها کسی خانه‌دار و صاحب منزل نخواهد شد، اما اگر این طرحی که اخیرا درباره آن صحبت‌هایی شنیده‌ایم (طرح مسکن ملی) به‌درستی عملیاتی شود، می‌تواند اثرات مثبتی بر این بازار بگذارد و طبیعتا به‌دلیل ارزان‌تر بودن این خانه‌ها، امکان خرید برای مردم افزایش خواهد یافت.

البته مسئولان نباید فراموش کنند که حتی در روند اجرای این طرح نیز نباید از ارائه تسهیلات مسکن سر باز بزنند، چراکه اغلب مردم توان پرداخت هزینه‌های همان مسکنی که پیش‌بینی شده را هم نخواهند داشت.

متاسفانه در پی تشدید روند افزایشی نرخ تورم شاهد این هستیم که اجاره‌بها، ودیعه و قیمت مسکن به‌طرز چشمگیری افزایش یافته که باعث شده مردم با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو شوند.

با این وضعیت باید به فکر کسانی بود که با تسهیلات کنونی حتی نمی‌توانند ۵، ۶ متر خانه در مناطق پایین شهر تهران بخرند. این وضعیت بازار مسکن بسیار نگران‌کننده است.

حال اگر بازار سرمایه نیز به سقوط روزافزونش ادامه دهد، بسیاری از سهامداران خرد که عمدتا از قشر آسیب‌پذیر جامعه نیز هستند با مشکلات بسیار بزرگ‌تری مواجه خواهند شد و برای جبران ضررها، سرمایه باقیمانده خود را وارد بازارهای موازی خواهند کرد و این امر نیز همانطور که گفته شد عاملی برای افزایش بیش از پیش تورم خواهد بود.

اما ممکن است اوضاع از آن هم بدتر شود، چراکه بعد از مدتی ممکن است سرمایه‌های خارج شده از بازار سهام به سمت بازار مسکن برود و در نتیجه افزایش تقاضا قیمت‌ها نیز بالاتر می‌رود.

از طرفی هم شاهد این هستیم که دولت در پی ایجاد بازاری باعنوان بورس مسکن برآمده که ممکن است ایجاد حباب کند و باعث افزایش بهای ملک در کشور شود.

به‌نظر می‌رسد این طرحی که دولت در دستور کار قرار داده چندان پشتوانه کارشناسی ندارد و بیشتر یک برنامه‌ای شتابزده است که به احتمال بسیار زیاد موجب افزایش قیمت مسکن خواهد شد.

گفت‌وگو

کمال اطهاری در گفت‌وگو با صمت عنوان کرد

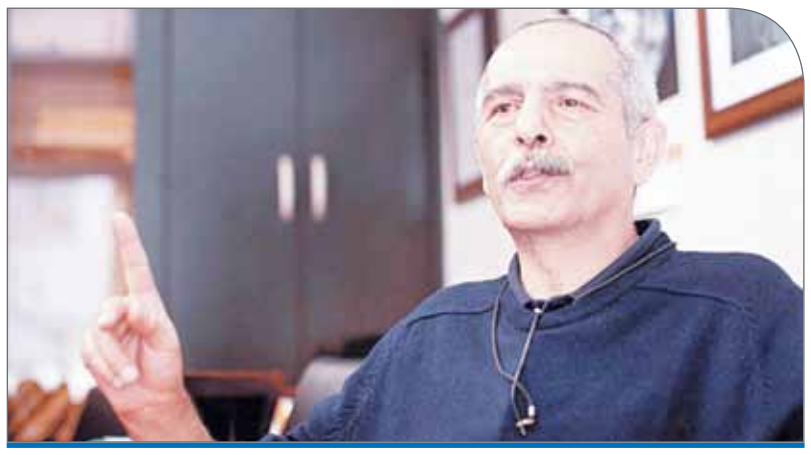
قفل روی قفل بازار مسکن

گروه بانک و بیمه
editor@smtnews.ir

تسهیلات مسکن در دوره‌های مختلف با افزایش‌هایی همراه شده که با هدف تقویت قدرت خرید مسکن اقشار مختلف جامعه انجام شده است؛ اما بسیاری از کارشناسان این حوزه معتقدند افزایش میزان تسهیلات بانکی تاثیری در افزایش میزان قدرت خرید مردم ندارد و تقریبا در تمامی مقاطع زمانی منجر به گران‌تر شدن بهای مسکن در سراسر کشور شده است.

به‌اعتقاد بسیاری از تحلیلگران اقتصادی و کارشناسان بازار مسکن، فضای غیرشفاف این بخش یکی از بزرگ‌ترین موانع رشد اصولی و همچنین تقویت قدرت خرید مردم در بازار مسکن به‌شمار می‌رود.

این گروه از کارشناسان دولت را مقصر اصلی به‌وجود آمدن این شرایط می‌دانند، چراکه معتقدند دولت با ایجاد حفره‌های رانتی و امتیازات غیرقانونی برای برخی سوءاستفاده‌کنندگان، موجبات گسترش فساد در این بخش را فراهم کرده است.



گروهی دیگر از کارشناسان این حوزه معتقدند وضع مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند موجب کاهش قیمت مسکن شود.

این رویکرد بارها در مقاطع زمانی مختلفی مورد توجه مسئولان دولتی و حتی نمایندگان مجلس شورای اسلامی قرار گرفته اما تا امروز طرحی دقیق و کاربردی در این زمینه به تصویب نرسیده است. اما عده دیگری از کارشناسان بر این باورند که با چنین اقداماتی قیمت مسکن پایین نخواهد آمد، زیرا به موازات آن طرح‌هایی مانند فروش متری مسکن اجرایی می‌شود که برنامه‌های دیگر را بی‌اثر می‌کند.

کمال اطهاری اقتصاددان از همین دسته است. وی معتقد است تا زمانی که شفافیت بر بازار مسکن حاکم نشود، هیچ اقدامی در جهت منافع مردم به ثمر نخواهد رسید.

این تحلیلگر اقتصادی در گفت‌وگویی که با روزنامه صمت داشت، اجرای طرح رهن ثانویه را یکی از راه‌های ساماندهی حوزه مسکن دانست و با تاکید بر تجربه موفق سایر کشورها و کارساز بودن این طرح، آن را یکی از بهترین راه‌حل‌های بازار مسکن در ایران می‌داند.

در ادامه گفت‌وگوی این اقتصاددان را با خبرنگار صمت می‌خوانید.

> بهای مسکن در ایران حدود ۲۰ برابر درآمد سالانه یک خانوار متوسط است، در حالی که حد قابل‌تحمل آن در جهان حدود ۵ برابر است و این میزان اختلاف واقعا قابل درک نیست و از تحمل مردم نیز خارج است

◉ باتوجه به گرانی‌های بی‌سابقه اخیر در بخش مسکن، شرایط را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

بخش مسکن، بخش بیماری است و این بیماری هم ناشی از توسعه رانت در این بخش است که با تراکم‌فروشی آغاز شده و مقولاتی مثل ارائه تسهیلات از عهده مقابله با رانت برنمی‌آیند.

تراکم‌فروشی بهای زمین را به‌حدی افزایش داده که اکثریت مردم چون درآمد رانتی ندارند امکان خرید یا اجاره مسکن را هم ندارند.

◉ آیا تسهیلات بانکی می‌توانند برای خانه‌دار کردن مردم کارساز باشند و عملا تسهیلات بانکی چند درصد قیمت یک ملک را پوشش می‌دهند؟

اتفاقا دقیقا همین امر تسهیلات را بی‌فایده کرده، چراکه بهای مسکن در ایران حدود ۲۰ برابر درآمد سالانه یک خانوار متوسط است، در حالی که حد قابل تحمل آن در جهان حدود ۵ برابر است و این میزان اختلاف واقعا قابل درک نیست و از تحمل مردم نیز خارج است.

اگر این میزان حدود ۵ برابر باشد یک خانواده متوسط می‌تواند با اختصاص حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد درآمد خود به‌راحتی از عهده اجاره‌بها یا بازپرداخت وام‌های مربوطه بربیاید.

سیستم بانکی نیز ذخیره آنچنانی ندارد که از عهده پرداخت وام‌های کلان برآید و تسهیلات مناسبی در اختیار مردم قرار دهد. از طرفی وقتی بهای مسکن به ۲۰ برابر درآمد سالانه خانوار می‌رسد و تسهیلات مناسبی هم در دسترس نیست، می‌بینیم خانواده‌هایی در سطوح متوسط اقتصادی حتی اگر تمام درآمد خود را به مسکن اختصاص دهند باز هم توان پرداخت هزینه‌های آن را ندارند.

حالا اگر تورم و بیکاری را هم به این شرایط اضافه کنید، خواهید دید که بازار مسکن کاملا قفل شده و اقتصاد ایران را نیز قفل کرده است. یکی از دلایل اصلی این بن‌بست هم بنگاهداری بانک‌ها در مال‌ها و برج‌های لوکس است که با روابط و بازی‌های فسادبرانگیز و معاملات صوری قیمت‌ها را بالا نگه می‌دارند و حتی طرحی عجیب و بازاری جعلی به‌نام مسکن متری را هم در این بین مطرح می‌کنند که تنها نتیجه آن معافیت خانه‌های خالی از مالیات است.

توجه داشته باشید که مثلا یک متر از یک برج را در این بازار جعلی می‌فروشند، سپس ادعا می‌کنند که این واحدها به فروش رسیده و به همین سادگی از زیر بار پرداخت مالیات خانه‌های خالی فرار می‌کنند.

اما جالب‌تر این است که در بازار خرید و فروش متری مسکن، بانک‌ها این خانه‌ها را از یکدیگر به‌صورت متری می‌خرند و به‌سادگی قانون را دور می‌زنند.

اجرای چنین طرح عجیبی در هیچ کشوری سابقه ندارد و یک تقلب بسیار بزرگ است. در برخی کشورها سیستمی وجود دارد به‌نام «رهن ثانویه» که مانع از پولشویی می‌شود و باعث شفاف‌تر شدن بازار مسکن هم شده است. تعریفی که از این طرح می‌توان ارائه داد بسیار مشخص است.

شما وقتی وام خرید مسکن دریافت می‌کنید تعهد می‌کنید که طی ۱۰ تا ۱۵ سال این وام را پس بدهید؛ خب این سیستم همان سیستم اوراق بهادار است؛ در نتیجه بیمه‌ها این اوراق را در بورس‌های مختلف به فروش می‌رسانند.

به این ترتیب دیگر نیازی به سپرده‌گذاری در بانک‌ها نیست و مردم مجبور به انباشتن پول خود در بانک‌ها نیستند، چراکه بانک‌ها از طریق فروش این اوراق منابع لازم را به‌دست می‌آورند.

این اوراق حتی در سطح جهانی به فروش می‌رسند؛ مثلا ایالات متحده امریکا اوراق رهن ثانویه را به چین می‌فروشد.

خب از این طریق نقدینگی به صورت سالم جذب می‌شود و مردم نیز آسیبی نمی‌بینند، اما اگر سیستم رانتی باشد و شغلی هم در کار نباشد دیگر وامی نمی‌توان گرفت.

حالا فرض کنید وام هم گرفته شود؛ با این قیمت‌های بالا (۲۰ برابر درآمد سالانه خانوار) دیگر کسی حتی نمی‌تواند مسکن اجاره کند چه برسد به خرید. به همین دلیل است که معتقدم بازار مسکن در ایران قفل شده است.

حالا فرض کنید این طرح‌های عجیب و غریب و متقلبانه هم اجرا شود که دیگر قفل روی قفل زده می‌شود و این گره کور دیگر به هیچ وجه باز نخواهد شد.

برای مثال در همین طرح مسکن متری شما یک متر از مسکنی را می‌خرید که اصلا نمی‌دانید کجای این مملکت قرار دارد؟! اتفاقا چنین طرح‌هایی فقط و فقط علیه بورس عمل خواهند کرد و قطعا موجب شکستن بورس می‌شوند.

باید توجه داشت که چنین اقداماتی را عده‌ای طرح‌ریزی می‌کنند تا از اساس مالیات ندهند. خب چرا اصلا مالیات وضع می‌کنید که این‌گونه آن را دور بزنید؟

◉ آیا سازکار رهن ثانویه تاکنون در ایران اجرایی شده است؟

این طرح از سال ۱۳۵۴ در ایران مطرح شده و مجتمع‌های اکباتان به‌نوعی حاصل اجرایی شدن رهن ثانویه هستند که توسط سازمان برنامه و بودجه وقت نیز پشتیبانی شد.

در وهله اول تسهیلاتی برای ساخت این پروژه اختصاص یافت، سپس اوراق را به بانک سپردند و دیدیم که دوباره همان میزانی که تخصیص داده شده بود، به سیستم بازگشت.

از همان روز تا به‌حال بارها مسئله رهن ثانویه مطرح شده است. حتی در برنامه اول توسعه هم روی این طرح بحث شد اما متاسفانه آن را اجرایی نکردند و بعدها دیدیم که تراکم‌فروشی را اجرا کردند.

البته نباید فراموش کرد که اگر طی اجرایی کردن برنامه رهن ثانویه هم حباب ایجاد کنند و تراکم‌فروشی نیز ادامه داشته باشد، آسیب‌های جدی به اقتصاد وارد می‌شود؛ اما در اغلب کشورها ۲۰ تا ۵۰ درصد تولید ناخالص داخلی از همین راه اوراق رهن ثانویه تامین می‌شود.

◉ پس به‌نظر شما تکلیف ما با مالیات بر خانه‌های خالی چیست؟

به‌نظر من با این اوصاف بهتر است اصلا مالیاتی برای خانه‌های خالی وضع نشود. در این صورت حداقل منابع و وقت کمتری صرف می‌شود و قیمت مسکن هم بیش از این افزایش پیدا نمی‌کند.

متاسفانه برخی نمایندگان مجلس شورای اسلامی فکر می‌کنند که اولین بار به ذهن همین نمایندگان رسیده که مالیات بر خانه‌های خالی وضع کنند و تا به حال هیچ کس اجرای چنین قوانینی به فکرش خطور هم نکرده است.

◉ البته شورای نگهبان هم طرح مجلس را رد کرد.

بله؛ همینطور است. احتمالا عقلایی به اعضای شورای نگهبان گفته‌اند که چنین طرحی کارساز نخواهد بود، اما می‌بینیم که برخی نمایندگان دست‌بردار نیستند و همچنان برای تصویب و اجرای این طرح پافشاری می‌کنند.

در حالی که یک نفر باید به این گروه از نمایندگان مجلس بگوید شما اگر واقعا نگران حوزه مسکن هستید، بهتر است جلوی فروش متری مسکن را بگیرید تا مشکلاتی که پیش‌تر نیز ذکر شد پیش نیاید.

خب همینطور می‌شود که می‌بینیم قفل روی قفل زده و اقتصاد ما روز به روز با گره کورتر و بزرگ‌تری مواجه می‌شود.

حالا آقایان مجلس در دوره‌های قبلی و همین دوره می‌گویند بخش مسکن لکوموتیو اقتصاد است. در هیچ اقتصاد نئوکلاسیکی چنین شعاری داده نشده است؛ چه برسد به اینکه چنین حرفی در عصر اقتصاد دانش‌بنیان و جهانی شدن گفته شود.

با چنین شعارهایی می‌بینیم که مالیات هم بر مسکن بسته می‌شود. خب این حرف‌ها و اعمال با یکدیگر تناقض دارند و می‌بینیم که دم خروس هم بیرون می‌زند.

در یک سیستم سالم که بهای مسکن و زمین رانتی نیست، همان تولیدکنندگان مصالح می‌توانند مسکن‌های تولید شده را خریداری کنند. این بحث یکی از قواعد ساده اقتصاد کلان است اما وقتی بحث تراکم‌فروشی در میان باشد، اجرای چنین طرح‌هایی غیرممکن می‌شود.

به‌همین دلایل در کشورهایی که بهای مسکن رانتی نیست، تسهیلات مسکن را حتی تا ۹۰ درصد بهای ملک بالا می‌برند؛ دلیلش این است که بخش‌های دیگر را سامان داده‌اند و یک مجموعه سالم و کارآمد در حال کار کردن هستند.

◉ آیا اقتصاد دانش‌بنیان می‌تواند این شرایط را بهبود بخشد؟

اگر می‌بینید که در کشورهای دیگر چنین سیستمی به‌خوبی فعالیت دارد، به این دلیل است که سیستم آموزشی این کشورها خصوصی نیست و می‌توانند کارگران را آموزش دهند تا در این سیستم بتوانند به‌خوبی کار کنند و بازدهی داشته باشند.

البته باید توجه داشته باشید چنین سیستمی در شرکت‌های دانش‌بنیان واقعی می‌تواند کارساز باشد؛ نه این سیستم متقلبانه‌ای که ما امروز درگیرش هستیم.

البته شرکت‌های ما قابل احترام هستند و مخاطب من آنها نیستند. حرف من این است که دولت نمی‌تواند اسم یک شرکت علمی را دانش‌بنیان بگذارد؛ این یک تقلب است.

حالا جالب اینجاست که به چنین شرکت‌هایی وام ۴ درصد می‌دهند اما به شرکت‌های دانش‌بنیان واقعی وام‌های ۲۰ درصد داده می‌شود.

خب با این روند طبیعی است که مثلا شرکتی مانند ارج ورشکست شود.

کارگری که در ارج کار می‌کند تا با سامسونگ به رقابت بپردازد را باید آموزش داد. تمام بار این آموزش را که نمی‌شود به گردن شرکت‌ها انداخت.

اگر شما به مدل‌های توسعه بی‌توجهی کنید نمی‌توانید انتظار داشته باشید که با یک مالیات بستن بتوانید مثلا مشکل مسکن را حل کنید. برخی نمایندگان مجلس گفتند طرح مسکن اجتماعی از سوئد گرفته شده و به همین دلیل با آن مخالفت می‌کنند اما در عوض مالیات برای خانه‌های خالی در نظر می‌گیرند! این شرایطی که پیش آورده‌اند خنده‌دار است.

جالب اینجاست که اگر با این افراد مقابله هم بشود می‌گویند عده‌ای می‌خواهند مانع شفاف‌سازی شوند، اما کسی نمی‌گوید اگر به‌دنبال شفاف‌سازی هستید، پس چرا جلوی رهن ثانویه را گرفتید؟ در زمان وزیر پیشین دقیقا همین اتفاق افتاد و دیدیم وقتی به تراکم‌فروشی اعتراض شد، به‌سرعت جلوی طرح رهن ثانویه هم گرفته شد.

در بورس هم قرار بود سهام شرکت‌های سازنده مسکن را به مردم بفروشند اما جلوی آن را هم گرفتند؛ خب چنین اقداماتی معنادار و با اصول شفاف‌سازی بازار مغایر است.

◉ این شفافیت در بازار چگونه قابل اجرا است؟

شفافیت یعنی شما شرکتی دارید و تولیدکننده هستید و مردم هم از شما خرید می‌کنند؛ به این شرط که شما از رانت استفاده نکرده باشید، مثلا زمین و مصالح غیررانتی باشند.

در این صورت است که مردم هم مسکن ارزان‌تر به دست‌شان می‌رسد و هم این برج‌های فوق‌لوکس و خالی ساخته نمی‌شوند.

از طرفی هم عده‌ای می‌توانند از این خرید و فروش غیررانتی منتفع شوند که برای رسیدن به این رویه روشن و شفاف یکی از بهترین راه‌ها پیاده‌سازی طرح رهن ثانویه است؛ نه این طرح‌های موهومی که آقایان می‌گویند.

این طرح‌ها فقط و فقط باعث ایجاد حباب در بازار مسکن می‌شوند و مردم نیز روز به روز بیشتر ضرر می‌کنند.

سیستمی که در حال حاضر شاهدش هستیم فقط یک دور باطل است که عده‌ای راه انداخته‌اند و متاسفانه کارشناسانی هم داریم که برای همه فصول و در همه شرایط به این اقدامات تقلبی سرویس می‌دهند.

این دست افراد در تمامی کابینه‌ها هم هستند و بعد از اینکه کار به مشکل می‌خورد و انتقادات بالا می‌گیرد بلافاصله استعفا می‌دهند و می‌گویند به اندازه کافی بازارسپاری صورت نگرفته است.

تمام اصول و قواعد برنامه‌های جامع را نیز زیر پا می‌گذارند و یک سری شعبده‌بازی‌هایی را جایگزین برنامه جامع می‌کنند. من نام این دست افراد و کارشناسان را «شعبده‌بازانی برای همه فصول» می‌گذارم.

◉ پس از دید شما ارائه تسهیلات بانکی و افزایش سقف این تسهیلات در چنین سیستمی کارساز نخواهد بود؟

بله؛ همینطور است. اصلا نه‌تنها شرایط را بهتر نخواهد کرد، بلکه ممکن است به مشکلات بازار مسکن هم اضافه شود.

ما دائم قفل روی قفل می‌زنیم و به همین دلیل است که چنین شرایطی را تجربه می‌کنیم. واقعا تنها بازنده این اوضاع مردم عادی هستند که روز به روز قدرت خرید و حتی اجاره مسکن را از دست می‌دهند.

> سیستمی که در حال حاضر شاهدش هستیم فقط یک دور باطل است که عده‌ای راه انداخته‌اند و متاسفانه کارشناسانی هم داریم که برای همه فصول و در همه شرایط به این اقدامات تقلبی سرویس می‌دهند

آیا دولت بورس مسکن را ایجاد می‌کند؟

یک بازار و هزار تردید

طرح فروش متری مسکن در بازار سرمایه منتقدان و مدافعان سرسختی دارد که اتفاقا هر دو طیف با تکیه بر امر شفافیت، طرح خود را بر دیگری ارجح‌تر می‌دانند. ظاهرا دولت نیز قصد دارد با موافقان اجرای این طرح هم‌داستان شده و همزمان با ریزش‌های اخیر بازار بورس تهران، جان تازه‌ای به این حوزه ببخشد. به اعتقاد بسیاری از کارشناسان اقتصادی و تحلیلگران بازار سرمایه، راه‌اندازی بورس مسکن یک طرح ناپخته و غیرکارشناسی است که موجب مشکلات زیادی از جمله فرارهای مالیاتی برای صاحبان و سازندگان عمده املاک در سراسر کشور خواهد شد. اما موافقان اجرای این طرح برخلاف نظر منتقدان بر این باورند ایجاد بورس مسکن و عرضه املاک در بازار بورس و اوراق بهادار می‌تواند باعث شفاف‌سازی بازار مسکن در کشور شود که در نهایت منجر به کاهش قیمت‌ها نیز خواهد شد.



طرح: آیدا فریدی

گروه بورس
editor@smtnews.ir

رویکرد دولت چیست؟



آنطور که از اظهارات مسئولان دولتی و مدیران سازمان بورس بر می‌آید، دولتی‌ها همچنان به‌دنبال ایجاد این بورس به‌عنوان یک بازار جدید در بورس هستند که بتوان در آن املاک مسکونی، تجاری، صنعتی و... را به صورت سهامی و برای خرید فعالان بازار سرمایه به فروش رساند. هرچند بارها شاهد به تاخیر افتادن اجرای این طرح بوده‌ایم اما به نظر می‌رسد دولتی برای اجرای این برنامه عزم خود را جزم کرده باشد.

پدیده شرکت‌های ابرتوسعه‌دهنده

علی رحمانی، مدیرعامل پیشین سازمان بورس و اوراق بهادار با تاکید بر مشکلات بازار مسکن در کشورمان به صمت گفت: در بازار مسکن تقاضای زیادی داریم که برآورده نشده است و مشکلات بزرگی هم در زمینه اجاره خانه داریم که مردم را با مشکلات زیادی مواجه کرده است. در جهان پدیده‌ای به‌نام شرکت‌های توسعه‌گرا (developer) یا بزرگ توسعه‌دهنده‌ها (master developer) داریم که در بورس تامین مالی می‌کنند، برای مثال امارات متحده عربی یکی از همین شرکت‌های توسعه‌دهنده است که هم ساخت‌وساز و هم تامین مالی در بورس را انجام می‌دهد. رحمانی در ادامه افزود: بورس، فرابورس و سرمایه‌گذاران این بخش‌ها اقبالی چندانی به این دست شرکت‌ها نشان نداده‌اند. این امر نیز به‌دلیل پیچیدگی‌هایی که در صنعت ساخت‌وساز شاهد آن هستیم و ریسک‌هایی که در زمینه هزینه‌های مصالح و... وجود دارد و همچنین طولانی بودن دوره‌های اجرای پروژه‌ها رخ داده است. از یک سو تامین سرمایه مسکن به‌دلیل مجوزی که به بانک مسکن داده شده و مقررات بانک مرکزی به بن‌بست خورده و از سوی دیگر، قانون برنامه ششم این شرایط را پیچیده‌تر کرده است. این استاد دانشگاه الزهراء ضمن اشاره بر لزوم تامین مالی هر چه سریع‌تر پروژه‌ها به صمت گفت: این در حالی است که ما حجم زیادی از پروژه‌های زیرساختی داریم که نیاز به تامین مالی دارند و به اعتقاد من باید از ابزارهای جدید و متفاوتی برای تامین منابع این پروژه‌ها استفاده کنیم. مثلا در بحث تامین مالی یک پروژه احداث راه، نمی‌توانیم اوراق مشارکت ۱۸درصد منتشر کنیم تا هر ۳ماه به ما سود بدهد. در این‌باره باید اوراقی با کوپن صفر منتشر کنیم که با تنزیل فروخته شوند، چیزی که در اسناد خزانه دیده بودیم. این مسئله در جهان هم پیشینه دارد. مثلا در برخی بورس‌های خارجی اوراق هزار دلاری را ۶۰دلار می‌فروشند که به‌تدریج به سوددهی می‌رسد، بدون اینکه در جریان نقدینگی پروژه تاثیری گذاشته باشد. از همین‌رو معتقدم در این زمینه‌ها باید طراحی‌های مالی خاص و جدیدی انجام شود و این نیازها را از طریق راه‌اندازی بورس املاک پاسخگو باشیم. به همین دلیل نظر من نسبت به این امر کاملا مثبت است.

بورس مسکن می‌تواند گره‌گشا باشد

مدیرعامل پیشین سازمان بورس با گره‌گشا خواندن بورس املاک عنوان کرد: در حال حاضر طرح بازسازی بافت‌های فرسوده با عنوان «بازآفرینی شهری» مطرح و تقریبا ۱۲هزار میلیارد تومان نیز برای آن بودجه پیش‌بینی شده است اما متاسفانه شاهدیم که این پروژه به‌دلیل عدم تامین مالی پیش نمی‌رود. در این میان، شاید بورس املاک بتواند این گره‌ها را باز کند و کمک‌رسان برای حل این مشکلات بازار و پروژه‌های ناتمام باشد. حتی می‌تواند به صنعتی‌سازی، استانداردسازی، انبوه‌سازی و تسریع‌سازی کمک کند، چون مشکل مهم ما طولانی شدن دوره ساخت‌وساز مسکن است که به مشکل بزرگی تبدیل شده است و به‌طور مستقیم باعث افزایش قیمت تمام‌شده ملک می‌شود. البته ارزان‌سازی هم باید مورد توجه باشد مثلا در سایر بورس‌های جهان شرکت‌هایی با عنوان شرکت‌های اجاره‌دهی طراحی‌شده که مشخصا در حوزه‌های گوناگون املاک فعالیت می‌کنند. برای مثال، شرکت‌های اجاره‌دهی املاک مسکونی، صنعتی، بیمارستان‌ها، هتل‌ها و... فعالیت می‌کنند. این شرکت‌ها می‌توانند نظم و نظامی در این بازار ایجاد کنند که درحال‌حاضر به‌شدت به آن نیاز داریم.

نیاز به نوآوری در بخش مسکن

رحمانی در ادامه عنوان کرد: با طراحی و اجرای شرکت‌های اجاره‌دهی، مردم نیز می‌توانند وارد سازکار سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شوند. این شرکت‌ها کاملا با طرح‌هایی که تاکنون اجرا شده تفاوت دارند و در کشورهای دیگر نیز امتحان خود را پس داده‌اند. این شرکت‌ها مدل ارزیابی و گزارشگری کاملا متفاوتی دارند و این امر دقیقا همان چیزی است که ما به آن احتیاج داریم. البته ممکن است این ویژگی‌ها برای کارگزاران یا سهامداران چندان مهم نباشد اما اگر یک نهاد تخصصی مانند بورس املاک داشته باشیم تا به صورت حرفه‌ای روی آن کار کند یا یک شاخص املاک طراحی کنیم، مثل آنچه در امارات متحده عربی اجرایی شده، می‌تواند در زمینه مسکن کاملا گره‌گشا باشد و اتفاقا به نفع مردم عادی هم خواهد بود.

بورس مسکن با بورس املاک و مستغلات فرق دارد!



حمید رضاپور، کارشناس بازار سرمایه در گفت‌وگو با صمت به تفاوت بین بورس مسکن با بورس املاک و مستغلات اشاره و اظهارکرد: طرح جدیدی که به‌عنوان بورس مسکن اعلام شد به‌نوعی ایجاد و تقویت صندوق‌های سرمایه‌گذاری ساختمان و زمین است که با بورس املاک و مستغلات تفاوت دارد. آنچه از صحبت‌های مسئولان دولتی بر می‌آید، عمده وظیفه بورس املاک و مستغلات بیشتر به فروش دارایی‌های مازاد در شرکت‌های دولتی مربوط می‌شود در حالی که بورس مسکن یا همان صندوق‌های زمین و ساختمان با همکاری سازمان بورس و وزارت راه و شهرسازی، قرار است پروژه‌های حمل‌ونقل و ساختمانی را در بورس ارائه کند. اما این طرح هنوز به مرحله اجرا نرسیده و در انتظار اصلاح آیین‌نامه از سوی دولت است. چیزی که تاکنون اعلام شده این است که پروژه‌های حاضر در بورس کالا به صورت هر یک مترمربع، یک سهم ارائه می‌شوند.

به‌گفته کارشناسان سهم بخش مسکن در اقتصاد ملی حدود ۳۵ درصد بوده و براساس اصل ۳۱ قانون اساسی، دولت مکلف به تامین مسکن مردم است. در بورس املاک و مستغلات و امتیازات، صندوق‌های مختلف و طرح‌های متری مسکن وجود دارد که علاقه‌مندان با توجه به مبلغ سرمایه‌گذاری خود، می‌توانند هر ساله بخشی از منابع خود را به متراژ تبدیل کنند.

قرار بر این است که در بورس املاک و مستغلات، اوراق مختلفی مانند «صندوق‌های زمین و ساختمان» و «طرح‌های فروش متری» طراحی شود. همچنین براساس مصوبه هیات وزیران تمامی مجموعه‌های دولتی می‌توانند با قیمت کارشناسی، دارایی‌های خود را تبدیل به اوراق کنند و این اوراق، قیمت‌گذاری و قابل معامله تا انتهای طرح خواهد بود. دارندگان اوراق می‌توانند ملک‌شان را براساس مدل قیمت‌گذاری تحویل بگیرند یا به افراد دیگر واگذار کنند. این کارشناس بورس اوراق بهادار با تاکید بر مثبت بودن طرح بورس مسکن و لزوم نظارت قوی بر این بخش گفت: از منظر تاثیر این طرح بورسی بر اقتصاد کشور، با توجه به اینکه کشور چند سالی است حوزه ساخت‌وساز مسکن در رکود به‌سر می‌برد، اجرایی شدن فعالیت این صندوق‌ها می‌تواند انگیزه‌ای برای فعالیت‌ها در این حوزه باشد اما متولیان امر باید در حوزه نظارتی، بازوهایی قوی را طراحی و فعال کنند تا به مرور شاهد شکل‌گیری گونه‌های گوناگون فساد در این حوزه نباشیم. اگر بورس مسکن به‌درستی ساماندهی و مدیریت شود، افرادی که به‌دنبال خرید خانه هستند اما توانایی ندارد می‌توانند به مرور با خرید متراژهایی پایین از واحدهای مسکونی در آینده‌ای نه چندان دور صاحب خانه شوند. رضاپور با اشاره به انتقاداتی که از این طرح انجام شده به خبرنگار صمت گفت: البته مخالفت‌هایی نیز با این طرح شده که بیشتر به‌دلیل ترس از افزایش قیمت هر مترمربع مسکن در سایه فروش متری املاک در بورس کالاست. باید توجه داشت که درصورت فراهم بودن شرایط رقابتی و غیردستوری می‌توانیم به تاثیر مثبت این طرح بر حوزه مسکن امیدوار باشیم. البته همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، مسئله نظارت بر این برنامه نیز بسیار مهم است و نباید از دید مدیران پنهان بماند.

> اگر یک نهاد تخصصی مانند بورس املاک داشته باشیم یا یک شاخص املاک طراحی کنیم، مثل آنچه در امارات متحده عربی اجرایی شده، می‌تواند در زمینه مسکن کاملا گره‌گشا باشد

سخن آخر

این مسئله که هنوز انتقادات اقتصاددانان و کارشناسان بورسی از سوی مسئولان دولتی پاسخ داده نشده و ابهامات زیادی در این زمینه وجود دارد، خود یک امر بسیار مهم و نگران‌کننده است. اما آنچه اهمیت موضوع را بیشتر می‌کند این است که تا به حال در هیچ کشوری چنین طرحی (بورس مسکن) به اجرا در نیامده و در واقع مانند جعبه‌ای در بسته است که امکان دارد هر اتفاقی پس از گشودن آن رخ دهد. شاید به تعویق افتادن اجرایی کردن این طرح به‌دلیل تردید از عملیاتی کردن آن باشد اما با توجه به اظهارات مسئولان سازمان بورس به نظر می‌رسد دولتی‌ها کمر به ایجاد این بازار جدید در بورس تهران بسته‌اند.

برخی کارشناسان نکته مهم در راه‌اندازی بورس مسکن را سرمایه اولیه بسیار بالای این بازار در مقایسه با دیگر بورس‌های فعال در کشور می‌دانند. طبق نظرات مطرح شده سرمایه اولیه بورس مسکن افزون بر ۵ هزار میلیارد تومان است، این سرمایه در مقایسه با سرمایه ۲۰۰ میلیارد تومانی بورس و ۱۴۰ میلیارد تومانی فرابورس بسیار زیاد است و می‌توان گفت با دیگر بورس‌های فعال در کشور غیرقابل مقایسه است.

از فضای مجازی

کاهش مداخلات قیمتی تنها راهکار حمایت از بورس

۴نفر از امضاکنندگان نامه ۲۵ نفر پژوهشگر مالی و اقتصادی، در یادداشتی به تبیین دلایل وضعیت فعلی بورس و بایدها و نبایدهای سیاست‌گذاری در این شرایط پرداختند. امیر کرمانی، علی مروی، سیدعلی مدنی‌زاده و صادق الحسینی در این یادداشت سیاست‌گذار را از دخالت‌های دستوری در بازار بر حذر داشته و کاهش مداخلات قیمتی در بازار محصول را تنها راهکار واقعی حمایت از بورس دانستند.

شاخص کل بورس تهران از ابتدای سال تا ۱۲ شهریور ۲۱۸درصد رشد داشت. در بازه ۱۰ ساله هم رشد شاخص کل ۸۷۰۰درصد بوده که نشان از یک بازدهی بالا در این بازار دارد. حتی رشد دلاری این بازار در ۱۰ سال اگذشته ۲۱۵درصد بوده در حالی‌که در همین دوره (تا ۱۲ شهریور۹۹) رشد دلاری بازارهای جایگزین مانند مسکن منفی ۱۱ درصد و بازار طلای جهانی با همه فراز و نشیب آن، فقط مثبت ۵۵ درصد بوده است!

عوامل متعددی در این رشد سریع مطرح هستند که در این زمینه به اختصار می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

رشد حجم نقدینگی که در این مقطع به‌طور عمده از ناحیه کسری بودجه ایجاد شده بود، همیشه موتور بازارهای دارایی در اقتصاد ایران بوده و هست. این رشد در کنار نرخ بهره حقیقی بسیار منفی (نرخ سود منهای تورم) در سال‌های ۹۷ و ۹۸ و ۹۹ که در اقتصاد ایران کم‌نظیر بوده یکی از مهم‌ترین دلایل ایجاد حباب در بازار دارایی‌ها به‌شمار می‌رود.

از سوی دیگر، اقدامات درست برای محدود کردن تراکنش‌های بانکی (در قالب برنامه‌های مبارزه با پولشویی و فراتر از آن) هم جلوی بسیاری از اقدامات سفته‌بازانه در سایر بازارها به‌ویژه بازار ارز را گرفت و بخش عمده‌ای از تقاضای سفته‌بازانه ناشی از دو عامل بالا را به بازار بورس منتقل کرد.

اما ایرادات ساختاری این بازار مانند درصد شناوری پایین و به اصطلاح کمبود دارایی در بازار بورس سبب شد این حجم تقاضا با عرضه‌ای محدود روبه‌رو شود. در کنار این، وجود مقررات بیش از حد در بورس مانند دامنه نوسان ۵درصد و حجم مبنا و... و نیز عدم‌واکنش به موقع ارکان تنظیم‌گر بازار سبب شد با تشدید ۳ عامل بالا بزرگ‌ترین دور خودفزاینده مثبت در دهه‌های اخیر اقتصاد ایران برای بیش از ۸ ماه در سال‌های ۹۸ و ۹۹ در بورس تهران شکل گیرد.

از سوی دیگر، ارزش‌گذاری پایین تاریخی بورس در دهه‌های گذشته در ایران نیز می‌تواند یکی از عوامل رشد اخیر باشد. اما نکته اصلی آن است که فقط زمانی می‌توان به میزان اهمیت این عامل پی برد که نرخ بهره حقیقی بیش از حد منفی نباشد و مشکل محدودیت شدید عرضه دارایی‌ها نیز از بین برود.

در این دوره ،هشدارهای متعدد نسبت به افزایش ریسک‌های سرمایه‌گذاری در بازار سهام و احتمال کاهش جدی شاخص داده شد. از جمله این هشدارها، نامه ۲۵ پژوهشگر مالی و اقتصادی بود.

چه نباید کرد؟

۱. ابعاد بورس ما درحال‌حاضر بسیار بزرگ‌تر از آن است که در صورتی که قیمت تعادلی سهام شرکت‌ها از قیمت فعلی آنها کمتر باشد بتوان با حمایت‌های دستوری و مقطعی برخی بازیگران حقوقی از افت بیشتر آن جلوگیری کرد.

۲. حمایت‌های دستوری از سهام‌های خاص –به‌ویژه سهام‌های شاخص‌ساز- فقط منجر به تعویق فرآیند اصلاح قیمت‌های نسبی سهام‌ها می‌شود و به زیان کل بازار خواهد بود.

۳. نباید با ایجاد محدودیت‌های بیشتر جلوی اصلاح قیمت‌ها را گرفت. هر افزایش محدودیتی مانند افزایش حجم مبنا یا کاهش دامنه نوسان سبب کاهش نقدشوندگی بازار شده، فرآیند فزاینده کاهشی و سقوط را تقویت می‌کند.

چه باید کرد؟

۱. تنها راهکار واقعی حمایت از بورس، کم کردن و کنار گذاشتن مداخلات در قیمت محصول نهایی و در نتیجه افزایش سوددهی شرکت‌هاست.

۲. کاهش محدودیت‌ها بر رشد صندوق‌های سبدگردان (و نه درآمد ثابت) و در مقابل منوط شدن هرگونه رشد صندوق‌های درآمد ثابت به خرید اوراق قرضه‌ی دولتی. این امر منجر به ایجاد پرتفوی متنوع برای سرمایه‌گذاران می‌شود و در نتیجه از رفتارهای هیجانی در بازار می‌کاهد.

۳. جلوگیری از رانت‌های فنی ایجادشده مانند سرخطی‌زدن که سبب می‌شود عده‌ای با دسترسی‌های خاص بتوانند زودتر از بقیه از بازار منفی خارج‌شده و فرصت‌های برابر بازار را از بین ببرند.

آموزش

خرید و فروش حقوقی؛ نشانه رشد یا ریزش سهم

به‌طورکلی دو تیپ سرمایه‌گذار در بازار داریم که شامل سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی است. سرمایه‌گذاران حقیقی افرادی هستند که اقدام به دریافت کد معاملاتی کرده و سپس به خرید و فروش سهام مشغول می‌شوند ولی سرمایه‌گذاران حقوقی شرکت‌های ثبت‌شده‌ای هستند که از طریق شرکت‌ها اقدام به دریافت کدبورسی می‌کنند. شرکت‌های سرمایه‌گذاری، شرکت‌های سبدگردانی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری، کارگزاری‌ها و... ازجمله نهادهای فعال مالی در بازار سرمایه به‌شمار می‌آیند. برخلاف سرمایه‌گذاران حقیقی که به‌طور عمده دیدگاه کوتاه‌مدت دارند. حقوقی‌ها برعکس حقیقی‌ها به همه سهام‌های موجود در بازار حتی اگر از رشد آنها مطمئن باشند، نظر ندارند. آنها معمولا چند سهم را زیر نظر دارند و از تمامی حقایق بنیادین و تکنیکال آنها به‌خوبی آگاه هستند و معمولا در ساختار این شرکت‌ها حضور دارند و به‌طور اولی‌تر در تصمیمات آنها تأثیرگذارند. آنها معمولا تمایل دارند روند نرخ سهم را بنا به‌دلایل متفاوت در اختیار داشته باشند.

نسبت حقوقی‌ها در معاملات به دو بخش عمده تفسیر می‌شود:

وجود حقوقی (یا حقوقی بیشتر) در بخش فروش نسبت به خرید... «نشان‌دهنده ایجاد ظرفیت رشد سهم پس از یک نزول کوتاه»

وجود حقوقی (یا حقوقی بیشتر) در بخش خرید نسبت به فروش... «نشان‌دهنده ایجاد ظرفیت جهت افت سهم پس از یک رشد موقت»

به‌عنوان مثال، هنگامی که حقوقی‌ها در صف فروش قرار داشته باشند (یا نسبت آنها بیشتر از حقوقی‌های خریدار باشند) و حجم معاملات آنها بیشتر از ۱۵درصد باشد، نشان‌دهنده ادامه روند رشد است. (البته به‌شرطی که ازنظر نسبت کلی خریداران «حقیقی» به فروشندگان «حقیقی» در وضعیت روند مثبت قرار داشته باشیم).

تفسیر این تعبیر چیست؟

ظاهرا حقوقی هنگامی که سهمی را می‌فروشد، در حال خروج از سهم به‌دلایل اقتصادی منفی است و این به معنای ایجاد ترس در بازار درباره احتمال ریزش یا کند شدن روند صعودی سهم است، پس فروش سهم ازسوی سایرین آغاز و عرضه زیاد می‌شود؛ درنتیجه تقاضا کم شده و ریزش یا کند شدن روند صعودی سهم آغاز می‌شود؛ اما حقیقت پشت پرده این است که در بیشتر مواقع حقوقی‌ها به صورت کد به کد سهم عرضه‌شده خود را به حقیقی‌هایی که اعضای همان سازمان حقوقی هستند، واگذار می‌کنند و سپس منتظر حرکت اثرگذارشان، در بازار می‌شوند و هنگامی که نرخ سهم به سطوح پایین‌تر افت کرد یا ایستا شد، شروع به جمع‌آوری سهم کرده و از این مهم ۲ هدف را دنبال می‌کنند؛ درصد مالکیت خود به روی سهم را با خرید ارزان‌تر (با توجه به تعداد سهمی که قبلا به حقیقی‌های وابسته خودشان فروخته‌اند و درواقع خودشان مالک سهم هستند)، بالاتر می‌برند.

علت خرید حقوقی‌ها

گاهی ممکن است ببینید که حقوقی در یک سهمی در یک محدوده معین خریدار باشد. این ممکن است دو معنی داشته باشد. معنی اول این است که آن حقوقی سهام شرکت را ارزش‌گذاری کرده و به این نتیجه رسیده که محدوده‌های فعلی برای خرید سهم مناسب است و به همین دلیل شروع به خرید سهم می‌کند اما سؤال اصلی اینجاست که آیا تحلیل آن شرکت حقوقی درباره سهام شرکت درست است یا خیر.

بنابراین هنگامی که فروش حقوقی قوی می‌بینید بیشتر آن‌را به سیگنال خرید تعبیر کنید تا فروش (پس از اندکی تحمل نزول احتمالی بازار)، و همگام با بازار در روزهای آینده شروع به خرید نمایید تا در زمان چرخش (اگر روند در حال نزول بوده است) یا هنگام ادامه رشد (اگر روند مثبت بوده است)، همگام با همان حقوقی، کسب سود کنید.

شنبه
۲۲ شهریور ۱۳۹۹- ۲۳ محرم ۱۴۴۲ - ۱۲ سپتامبر ۲۰۲۰-شماره ۱۶۰۸-پیاپی ۲۹۲۶

صمت
صنعت معدن تجارت

منشور اخلاق حرفه‌ای روزنامه‌نگاری در روزنامه صمت: www.smtnews.ir/about.html

صاحب امتیاز: موسسه فرهنگی و مطبوعاتی «صمت»
مدیرمسئول: ناصر بزرگمهر
سردبیر: عاطفه خسروی

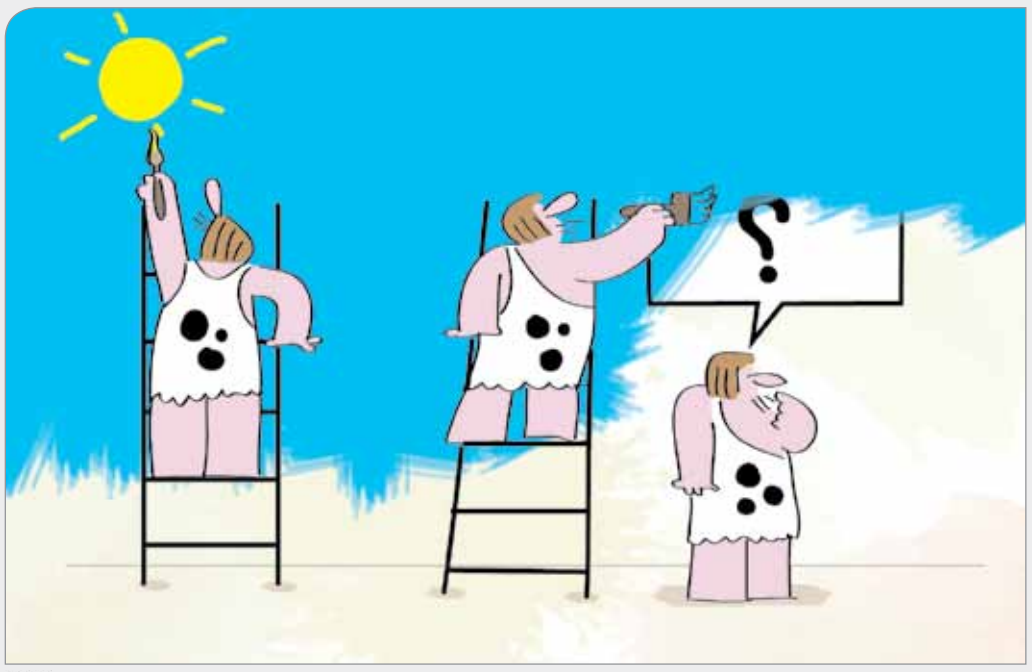
تلفن: ۸۲۱۹۰ - نمابر: ۸۸۷۱۳۷۳۰- پیامک: ۳۰۰۰۸۲۱۹۰
سازمان آگهی‌ها: ۳-۸۸۷۲۲۷۳۲ - نمابر آگهی ها: ۸۸۷۲۴۲۱۱
امور مشترکین: ۸۸۷۲۲۷۳۵ - روابط عمومی: ۸۸۱۰۵۳۰۹
توزیع و سازمان شهرستان‌ها: ۸۸۷۲۲۷۳۵
تهران، خیابان قائم‌مقام فراهانی - کوچه آزادگان شماره ۲۶ - کدپستی ۱۵۸۶۷۳۳۸۱۱
روابط عمومی: pr@smtnews.ir آگهی: ads@smtnews.ir
امور استان‌ها: ostanha@smtnews.ir
چاپخانه: شرکت چاپ رواق روشن‌مهر

info@smtnews.ir
www.smtnews.ir
instagram.com/smtnewspaper
telegram.me/smtnews
tozi.smtnews@gmail.com

روزنامه صمت با ۶۳ امتیاز رتبه ۲
در میان روزنامه های تخصصی مقام ۱
در میان روزنامه های اقتصادی مقام ۲

عضو انجمن مدیران روزنامه‌های غیردولتی
عضو انجمن مدیران رسانه
عضو تعاونی مطبوعات

کارتون روز



بدون شرح

طرح: صمت

پنت‌هاوس‌ها و مشتریان خاص انگشت‌شمار



پنت‌هاوس‌ها با قیمت‌های نجومی و تحت شرایط خاصی معامله می‌شوند. در واقع باوجود روند رکودی در بازار مسکن و افزایش تعداد آپارتمان‌های خالی در کلانشهرها، هنوز خانه‌هایی وجود دارند که با شرایط ویژه، مشتریان منحصر به فرد خود را دارند

«مسکن» واژه‌ای است که در همه فرهنگ‌های لغت فارسی تنها یک معنا دارد. منزل، محل اقامت، محل سکنی، خانه. این واژه چهارحرفی، اما در ایران نه‌تنها دارای معانی متفاوتی است، چه بسا معانی عجیب و غریب دیگری را نیز در خود جای داده است. برای آنهایی که پایین شهر زندگی می‌کنند، تهیه مسکن یک آرزوست و آنهایی که بالای شهر زندگی می‌کنند تنها در صورتی خانه‌ای را برای سکونت خریداری می‌کنند که ساختمان مورد نظرشان دارای سیستم‌های الکترونیکی به‌روز و تجهیزات ویژه‌ای باشد، این در حالی است که در شرایط کنونی که نرخ مسکن سر به فلک کشیده و قیمت‌های بالا و نبود تناسب با قدرت خرید، بسیاری از خانه‌های این شهر را بی‌مشتری گذاشته، در بخشی دیگر از شهر خانه‌های لوکسی معامله می‌شوند که قیمت هر مترمربع آن از ۱۰۰ میلیون تومان هم می‌گذرد. تقابل خانه‌های لوکس و پنت‌هاوس‌های متری ۱۰۰ تا ۲۰۰ میلیون تومانی شهرهای بزرگ و پایتخت با خانه‌های متری ۱۰ تا چندده میلیون تومانی شهرهای کشور تعادل این بازار مکاره را به همه زده است.

قیمت‌های نجومی

به گزارش صمت با استناد به مشاهدات میدانی در برخی بنگاه‌های معاملات املاک مناطق اعیان‌نشین تهران، پنت‌هاوس‌ها همچنان در این آشفته بازار مسکن با قیمت‌های نجومی و تحت شرایط خاصی معامله می‌شوند. در واقع باوجود روند رکودی در بازار مسکن و افزایش تعداد آپارتمان‌های خالی در کلانشهرها، هنوز خانه‌هایی وجود دارند که با شرایط ویژه، مشتریان منحصر به‌فرد خود را دارند.

بررسی‌های میدانی این مناطق نشان می‌دهد آپارتمان‌های لوکس با امکانات خاصی که فقط در برخی نقاط تهران و شاید برخی کلانشهرها به چشم می‌خورد، با قیمت‌های عجیب و غریب خرید و فروش یا اجاره داده می‌شوند. نکته قابل‌توجه اینجاست که در بازار فعلی علاوه بر اینکه این واحدها مشتریان ثروتمند و خاص خود را دارند، خرید و فروش این آپارتمان‌ها نیز در بنگاه‌های ویژه‌ای انجام می‌شود. یکی از موارد مهمی که سازندگان آپارتمان‌های لوکس در ساخت واحدهای خود مد نظر قرار می‌دهند، استفاده از امکاناتی است که به‌واسطه آن بتوانند نظر مشتریان خاص خود را برای خرید یا رهن و اجاره جلب کنند. امکانات ویژه‌ای مانند سیستم شست‌وشوی نما و پنجره، تهویه مطبوع دارای فن‌کوئل‌های سقفی از طریق چیلر جذبی، سیستم کنترل هوشمند ساختمان، سونا، جکوزی، استخر، سیستم‌های هوشمند کنترل از راه دور، سیستم‌های ضدحریق، خدمات اتوماتیک و... از جمله امکاناتی است که بدون تردید هزینه‌های سنگینی را متوجه سازنده و خریدار می‌کند.

حساب بانکی کلان، ملاک خرید

یکی از بنگاهداران منطقه فرمانیه تهران درباره وضعیت معاملات این پنت‌هاوس‌ها به خبرنگار صمت می‌گوید: اجاره و خرید و فروش این واحدها در شرایط کسادی و رکود بازار هم انجام می‌شود، زیرا برای افرادی که سرمایه‌های کلانی در دست دارند و مشتریان خاص پنت‌هاوس‌ها هستند فرقی نمی‌کند که بازار در رکود باشد یا رونق. آپارتمان‌های لوکس به‌ویژه پنت‌هاوس‌ها مشتریان انگشت‌شمار و خاص خود را دارند و مانند یک مسکن عادی متقاضی عام ندارند که با نوسان بازار مسکن تحت تاثیر قرار گیرند. یکی از موارد جالبی که این بنگاهدار درباره معاملات این خانه‌ها مطرح می‌کند، ارائه گردش حساب خریدار به فروشنده است. به این معنا که صاحبان این خانه‌ها به بنگاه‌های موردنظر سفارش می‌کنند که خریدار تنها در صورت ارائه گردش حساب معتبر می‌تواند از واحد مورد معامله بازدید کند، چراکه قیمت این واحدها آنقدر زیاد است که فروشنده ریسک فروش واحد خود به هر کسی را نمی‌پذیرد و لازم است صلاحیت مالی خریدار در نظر فروشنده از این طریق تایید شود.

ویژگی‌های خاص

اما آیا قیمت این پنت‌هاوس‌ها متناسب با ارزش واقعی ملک و باتوجه به شیوه ساخت‌وساز و تجهیزات مورد استفاده تعیین یا گران‌تر از آنچه که باید عرضه می‌شود و اینکه موارد تاثیرگذار در قیمت تمام‌شده این ساختمان‌ها کدام است؛ موضوعی که بنگاهداران منطقه فرمانیه متفق‌القول درباره آن می‌گویند: بیشتر این دست از واحدها به‌صورت مبله خرید و فروش می‌شود، این در حالی است که اسباب و اثاثیه این پنت‌هاوس‌ها از کشورهای اروپایی و باتوجه به طراحی ویژه واحد مسکونی خریداری و وارد می‌شود. از سوی دیگر فروشندگان تمایلی ندارند که خریداران یا مستاجران به‌واسطه آوردن اثاثیه خود به بنای داخلی خانه آسیب برسانند؛ علاوه بر اینکه خریداران و مستاجران نیز ترجیح می‌دهند با پرداخت مبلغ بیشتری، از اسباب و اثاثیه اروپایی و متناسب با طراحی خانه استفاده کنند. بر همین اساس می‌توان گفت علاوه بر تجهیزات به‌روز و شیوه ساخت‌وساز، عوامل دیگری از جمله اسباب و اثاثیه اروپایی و... نیز در قیمت تمام شده پنت‌هاوس‌ها موثر است. بنگاه‌های معاملات املاک شمال شهر تهران در پاسخ به سوال خبرنگار شمس درباره قیمت پنت‌هاوس‌ها، اعداد و ارقام غیرمنتظره‌ای را ارائه می‌دهند. گرچه این ارقام در نظر افراد متوسط جامعه کمی عجیب است، اما برای قشر پردرآمد، رهن یک پنت‌هاوس ۷۰۰ متری در فرمانیه شرقی، با ۵ اتاق خواب، همراه با استخر، سونا، جکوزی، سالن ورزشی، ۴ پارکینگ و ۲۵۰ متر تراس به قیمت ۲ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان یا یک پنت‌هاوس ۸۰۰ متری با امکانات، استخر، سونا، جکوزی، آشپزخانه فول سرویس به‌صورت مبله واقع در خیابان فرشته به قیمت ۳ میلیارد تومان عادی و مناسب است. همچنین یک پنت‌هاوس ۳۰۰ متری واقع در ولنجک با ۶۰ متر تراس، ۲ پارکینگ، لابی، استخر و سونا که با ۱۰۰ میلیون تومان رهن و ۱۳ میلیون تومان اجاره در نظر گرفته شده، خانه‌ای است که مشتریانی خاص در رقابت برای سکونت در آن هستند.

معامله روزانه پنت‌هاوس

نتیجه سوال و جواب‌های خبرنگار صمت از وضعیت خرید و فروش و رهن و اجاره پنت‌هاوس‌ها حاکی از آن است که روزانه یک تا ۳ پنت‌هاوس یا مسکن لوکس در مناطق شمالی تهران معامله می‌شود. باید توجه داشت که طیف وسیعی از افراد مشتری پنت‌هاوس‌های تهران هستند، از کارخانه‌دارها و صاحبان شرکت‌های بزرگ گرفته تا پزشکان و زمین‌داران شهرستان‌ها و بسازبفروش‌ها. بیشتر خریداران این املاک سرمایه‌های در گردش کلانی دارند که خرید یک پنت‌هاوس چنده با ۱۰۰ میلیارد تومانی زیانی به آنها نمی‌زند و برای آنها یک سرمایه‌گذاری مناسب به‌حساب می‌آید؛ هرچند تعداد این افراد زیاد نیست.

خرج و مخارج جانبی

نباید فراموش کرد که زندگی در پنت‌هاوس‌های لوکسی که مشخصات آن توصیف شد، در کنار لذت‌های ظاهری، بی‌تردید خرج و مخارج دیگری هم دارد. یکی از هزینه‌هایی که بابت سکونت در پنت‌هاوس باید پرداخته شود، شارژ ماهانه واحد مسکونی است. به‌گفته بنگاهداران منطقه فرمانیه تهران، پول شارژ ماهانه پنت‌هاوس و واحدهای بزرگ آپارتمانی لوکس از ماهی ۳ میلیون تومان شروع می‌شود و براساس امکانات رفاهی آن افزایش یا کاهش دارد.

نبود توازن در توزیع مسکن

انگیزه تهیه این گزارش درباره پنت‌هاوس‌های تهران، مشاهده آگهی فروش و رهن این واحدهای مسکونی در صفحه نیازمندی‌های یک روزنامه و فضای مجازی بود. مطلبی با این عنوان: «پنت‌هاوس فوق مدرن، مبله کامل با برند معروف اروپا، آشپزخانه از بهترین برند، ارتفاع سقف ۴.۲۰ متر، سیستم هوشمند، ۴ هزار مترلابی با ارتفاع ۱۵ متر، دو طبقه استخر، سینما، سالن تنیس، جاده تندرستی و...».

گرچه به اعتقاد عده‌ای وجود خانه‌های مدرن در کشور نشان از به‌روز بودن و پیشرفت صنعت ساخت‌وساز دارد، اما نبود توازن در توزیع مسکن دغدغه‌ای است که اقشار کم‌درآمد و با درآمد متوسط جامعه را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. شاید وقت آن رسیده که در کنار دغدغه تامین مسکن گام مثبتی هم در جهت برقراری تعادل در این صنعت اقتصادی برداریم.

از فضای مجازی

این روزها همه باید مراقب باشیم



محسن رنانی- اقتصاددان: ما ایرانی‌ها برای همین زندگی عادی که از دست آن هم کلافه‌ایم، سه برابر آنچه منطقا باید انرژی مصرف می‌کردیم، داریم انرژی مصرف می‌کنیم.

ممکن است بپرسید یعنی چه که به ازای تولید هر کالا مصرف انرژی بالا رفته است؟ آیا وقتی ما کالایی تولید می‌کنیم، میزان مصرف انرژی گاز که قبلا برای تولید میزان مشخصی محصول مصرف می‌کرده ۲ برابر شده است؟ نه الزاماً؛ حتی ممکن است این واحد تولیدی خودش مصرف گاز را به ازای هر تن فولاد به میزان مشخصی کاهش داده اما در عوض به‌خاطر ناامنی، نگهبانانش را زیاد کرده، به سفارش نماینده مجلس یا فلان روحانی منطقه کارگر اضافی استخدام کرده، به سفارش وزیر یک آدم غیرمتخصص را به معاونت تولید منصوب کرده که با اشتباهاتش کلی هزینه بر تولید نهایی تحمیل شده است.

یا برای اینکه بتواند مجوز صادرات فلان کالا را بگیرد به برخی افراد رشوه داده، مدام جلسه و سفر و همایش‌های نمایشی برگزار کرده، به‌خاطر کم‌کاری مهندسان یا کارگران مجبور شده همه جا دوربین نصب کند، برای وصول چک‌های برگشتی مشتریان، وکیل گرفته، به خاطر تحریم، محصولات صادراتی‌اش در بندر یا روی کشتی معطل مانده و مجبور شده کرایه اضافی بدهد، به‌خاطر رقابت‌های سیاسی مدیرعاملش زود به زود تغییر کرده یا مدیرعاملان غیرحرفه‌ای برایش انتخاب شده؛ بنابراین فناوری تولید در طول این سال‌ها بهبود پیدا نکرده و ده‌ها مسئله نظیر اینها که همه‌شان به معنی مصرف انرژی بیشتر برای تولید محصول نهایی است. این وضعیت را به کل سازمان‌ها تعمیم دهید.

در شکل‌گیری این وضعیت همه مقصریم. از خانه‌داری که برای شستن یک استکان، یک لیتر آب (۱۲ برابر ظرفیت همان استکان) هدر می‌دهد تا مغازه‌داری که پیاده‌رو را با آب لوله‌کشی می‌شوید، میوه‌فروشی که ۲ برابر نیاز چراغ روشن می‌کند، رانندگانی که با راندن با سرعت در شهر، شهرداری را مجبور می‌کنند برای ساختن سرعت‌گیر هزینه کند، پرستار بیمارستانی که از گاز استریل به‌جای دستمال کاغذی استفاده می‌کند، کشاورزی که در اقلیم کویری ایران هنوز به‌صورت غرقابی کشت می‌کند. آری تک‌تک ما در ایجاد این وضعیت مشارکت داشته‌ایم اما مقصر اصلی سیاست‌گذاران هستند که این رویه‌های غلط را شکل داده‌اند.

میانگین کل شدت انرژی در دنیا در این ۳ دهه به‌طور متوسط نزولی بوده و ما شاهکار عالم بشریت در ضایع کردن منابع کشوریم.

ما هفتمین کشور از نظر تولید آلودگی کربن در جهان هستیم؛ یعنی تنها اقتصادهای عظیمی مانند چین، امریکا، هند، روسیه، ژاپن و آلمان که در مجموع حدود ۵۰ درصد جمعیت و اقتصاد جهان را در خود جای داده‌اند، بیش از ما در جهان کربن تولید می‌کنند. ما در ایران برای تولید یک ساندویچ، ۳۰ درصد بیشتر از روسیه، ۳۸ درصد بیشتر از عراق، ۴۳ درصد بیشتر از عربستان، ۴۹ درصد بیشتر از چین، ۹۰ درصد بیشتر از امارات، ۳۲۷ درصد بیشتر از امریکا و ۲ هزار درصد بیشتر از سوئیس آلودگی کربن تولید می‌کنیم.

همه اینها چیزی جز ناکارآمدی و شکست را نشان نمی‌دهد. به هیچ زبان دیگری نمی‌توان نشان داد که این سیستم به غایتِ ناکارآمدی خود رسیده و اگر هر چه سریع‌تر فرمان را نچرخانند ما را به ته دره خواهد فرستاد.

چاره‌ای نداریم جز انجام اصلاحات در همه حوزه‌های بحران‌آفرین، رتبه‌بندی مجدد هدف‌گذاری‌های ملی، بازگشت به مدیریت عقلانی مبتنی بر منافع ملی، توقف انقلابی‌گری افراطی و در نهایت بهسازی نظام سیاسی.

این روزها خدا خدا می‌کنم که بورس فرو نریزد، دلار بالا نرود، ترامپ بیش از این خیره‌سری نکند، نمایندگان نوخاسته مجلس کشور را بی‌ثبات نکنند، تورم چهارنعل سربرنیاورد، طاقت فقرا تاق نشود، بیکاران به خیابان نریزند، کارگران اعتصاب نکنند، جوانان ناامید نشوند، دولت تصمیمات شتابزده نگیرد، مقامات سخنرانی احساسی نکنند، ترامپ دوباره رأی نیاورد و مهم‌تر از همه خدا از غریبی خودش در این دیار، دلشکسته و ناامید نشود و درهای رحمتش را به روی ما نبندد.

آه که این روزها چقدر همه باید مراقب باشیم!

منبع: مجمع فعالان اقتصادی

مشق روان

واژه‌ها جان دارند



عاطفه برزین- روان‌شناس شخصیت و مربی سلامت‌زایی: مطلبی طنز (حق‌الفحش) در روزنامه «صمت» باعث شد یادم به این مطلب سال‌های پیش بیفتد که:

واژه‌ها نفس می‌کشند، جان دارند و پیام. بعضی‌هاشان حرمت هم دارند، بعضی‌ها نه؛ که اصلا جایشان میان نفس‌های پاک نیست، بو می‌دهند؛ بوی تاریکی‌های نمور ترشیده. چیزی شبیه بوی قاطی شدن سرکه و خاک مانده با چیزهایی مشکوک. از همان‌ها که به‌راحتی رایج است بین صحبت‌ها و به‌جای فحش، به آن «فوش» می‌گویند و شده نقل و نبات نقل خیلی‌ها و حرمت نمانده بین بعضی‌ها...

واژه‌ها تیمار می‌خواهند، هرَس می‌طلبند، آب حیات‌شان باید زلال باشد.

واژه‌ها نفس می‌کشند و بیچارگی‌شان آنقدر زیاد است که ماسک ادب هم این روزها گول صمیمیت«فحش»ها را می‌خورد و رمق تصفیه ندارد!

حالا اما مدت‌هاست خانواده‌های جوان، احترام سابق را به هم ندارند و شاید نمی‌دانند تاثیر کلمات چقدر زیاد است و انرژی و بار منفی بعضی کلمات چقدر گره به کارها می‌اندازد.

وب‌سایت؛ barzin.org
ایمیل: barzin.org@gmail.com
اینستاگرام؛ www.instagram.com/behgashtself

روی خط آمار

بالای شهر- پایین شهر

پایتخت سال‌هاست که با خط مرزی نامرئی به چند بخش تقسیم شده است. در یک طرف آپارتمان‌های لوکسی هستند که با خودنمایی استخر و سونا در شمال تهران جولان می‌دهند و در یک طرف خانه‌های ۵۰۰-۴۰ متری که البته در نقاط بسیاری از شهر پراکنده‌اند.

به گزارش بانک مرکزی در اردیبهشت امسال بیش از ۵۴ درصد معاملات مربوط به خرید و فروش خانه‌های میلیاردی بوده، به‌طوری که خانه‌های ۴ میلیارد تومانی به تنهایی ۸.۷ درصد کل معاملات مسکن تهران را به خود اختصاص داده‌اند.

گزارش بانک مرکزی نشان می‌دهد تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱ هزار و ۳۱۰ فقره رسیده که نسبت به ماه قبل ۸۱۰ درصد افزایش داشته است. به‌نظر می‌رسد این میزان رشد ماهانه معاملات مسکن تهران بی‌سابقه‌ای بوده است.

بررسی معاملات مسکن در اردیبهشت امسال نشان می‌دهد بیشترین خرید خانه مربوط به خانه‌های ۵۰ تا ۶۰ متری بوده که ۱۵ درصد کل معاملات را به خود اختصاص داده است.

۱۸ میلیون تومان متوسط نرخ هر مترمربع آپارتمان

دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی نیز بازار مسکن اردیبهشت ۹۹ تهران را منتشر کرد که بر اساس آن، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران ۱۷ میلیون و ۶۶ هزار تومان برآورد شده که نسبت به ماه گذشته آن که متوسط قیمت هر متر واحد مسکونی ۱۵ میلیون و ۵۴۵ هزار و ۷۰۰ تومان بود افزایش یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومانی را نشان می‌دهد.

متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در اردیبهشت سال گذشته ۱۲ میلیون و ۷۱۲ هزار و ۶۰۰ تومان بود که طی یک سال رشد ۴ میلیون و ۳۰۰ هزار تومانی داشته است.

همچنین تعداد مبایعه‌نامه‌های صادر شده در بخش مسکن در اردیبهشت امسال ۱۱ هزار و ۵۶۹ فقره بوده، در حالی که در اردیبهشت سال گذشته ۱۲ هزار و ۳۱۷ واحد مسکونی به فروش رسیده است؛ بنابراین تعداد مبایعات در اردیبهشت امسال نسبت به ماه قبل (فروردین ۹۹) که هزار و ۶۰۰ واحد معامله شد، معادل ۷۸۹.۹ درصد رشد داشته اما نسبت به ماه مشابه سال قبل (اردیبهشت ۹۸) منفی ۶.۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

قیمت مسکن نیز در تهران در اردیبهشت امسال نسبت به فروردین رشد ۹.۴ درصدی و نسبت به اردیبهشت سال گذشته رشد ۳۳.۸ درصدی داشته است.

گران‌ترین منطقه تهران مانند یک دهه اخیر، منطقه یک با متوسط قیمت متری ۳۴ میلیون و ۱۹۹ هزار و ۴۰۰ تومان بود. ارزان‌ترین منطقه نیز منطقه ۱۸ با متوسط قیمت ۷ میلیون و ۷۴۳ هزار و ۶۰۰ تومان برآورد شده است. در معاملات مسکن اردیبهشت ۷ منطقه تهران میانگین قیمت زیر متری ۱۰ میلیون تومان داشتند و در ۱۵ منطقه دیگر متوسط قیمت هر متر مسکن بیش از ۱۱ میلیون تومان اعلام شده است.

بیشترین تعداد معاملات به منطقه ۵ با هزار و ۶۰۸ فقره و کمترین تعداد معاملات به منطقه ۱۹ با ۶۴ فقره معامله اختصاص دارد.

۲۵ میلیون تومان، متوسط قیمت یک متر زمین

بررسی جداول آماری نشان می‌دهد متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین در تهران در بهار امسال ۲۵ میلیون و ۵۱۰ هزار تومان بود که نسبت به فصل قبل ۲۲.۶ درصد افزایش داشت.

مرکز آمار ایران نتایج طرح اطلاعات قیمت و اجاره مسکن شهر تهران در فصل بهار ۱۳۹۹ را منتشر کرد که براساس آن قیمت فروش یک مترمربع زمین یا ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی نسبت به بهار سال گذشته ۵۰.۴ درصد رشد داشت.

این افزایش موجب شد میزان معاملات خرید و فروش زمین در بهار ۹۹ نسبت به فصل قبل ۲۰.۹ درصد و نسبت به بهار سال گذشته ۱۸.۹ درصد کم شود.

همچنین در بین مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت فروش در منطقه ۳ با قیمت ۵۴ میلیون و ۹۲۴ هزار تومان و کمترین در منطقه ۲۰ با قیمت ۶ میلیون و ۸۸۲ هزار تومان بود.

متوسط قیمت مسکن در تهران نزدیک ۱۹ میلیون تومان

براساس این گزارش متوسط قیمت فروش هر مترمربع مسکن در شهر تهران با ۱۲ سال عمر معادل ۱۸ میلیون و ۸۲۳ هزار تومان بود که نسبت به زمستان گذشته ۲۲.۸ درصد و نسبت به بهار ۹۸ نیز ۴۳.۸ درصد افزایش دارد.

بیشترین قیمت مسکن ۳۹ میلیون و ۲۵۱ هزار تومان با میانگین مساحت ۱۴۸ مترمربع و متوسط عمر ۱۰ سال در منطقه یک و کمترین آن در حدود ۸ میلیون و ۶۴۰ هزار تومان با متوسط عمر بنای ۱۰ سال در منطقه ۱۸ بوده است. بیشترین معاملات خرید و فروش مسکن تهران در فصل گذشته در منطقه ۵ و کمترین معاملات در منطقه ۱۹ انجام شد.

وضعیت اجاره‌بها در تهران

متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای یک مترمربع زیربنای مسکونی تهران در بهار امسال ۵۵ هزار و ۷۳۰ تومان است که نسبت به فصل قبل ۹.۸ درصد و نسبت به بهار سال گذشته ۳۸.۴ درصد افزایش داشته است.

همچنین تعداد معاملات اجاره در بهار ۹۹ نسبت به فصل قبل ۱۷.۸ درصد افزایش یافت، این در حالی است که با شیوع بیماری کرونا اعلام شد قرارداد مستاجران در زمستان ۹۸ تمدید شود.