اولین روزنامه سهامداری ایران (خبرنگاران و کارکنان)

صمت
صنعت معدن تجارت

چهارشنبه
• ۵ خرداد ۱۴۰۰
• ۱۴ شوال ۱۴۴۲
• ۲۶ مه ۲۰۲۱

• سال سی‌ویکم دوره جدید شماره ۱۷۹۸ • پیاپی ۳۱۱۶ • ۱۶ صفحه • قیمت: ۲۰۰۰ تومان

www.smtnews.ir - http://Telegram.me/smtnews



مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست

سخنگوی دولت گفت: مشارکت حداکثری بیش از هر زمان دیگری کارکردهای متعددی برای ایران و ایرانیان خواهد داشت و مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست.

علی ربیعی در نشست خبری روز گذشته ضمن بیان این مطلب گفت: دولت در جهان پرآشوب امروز معتقد است مشارکت حداکثری در این دوره بیش از هر زمان دیگری کارکردهای متعدد برای ایران و ایرانیان خواهد داشت و مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست.

۲

صمت آزمون و خطاهای دولت در حوزه مسکن را بررسی کرد

چاردیواری در بن‌بست

۳-۷-۹-۱۰-۱۱-۱۴-۱۵



عکس: آیدا فریدی

سرمقاله



تجارت آزاد یا حمایت‌گرایی ۲

یادداشت‌های امروز



تخلفات آشکار در حوزه پارکینگ‌سازی ۴



مالیات مسکن باید آگاهانه وضع شود ۷



بورس کالا و پوشش ریسک ساخت مسکن ۱۱



مسکن و سیاست‌گذاری خلق‌الساعه ۱۴

گفت‌و گو



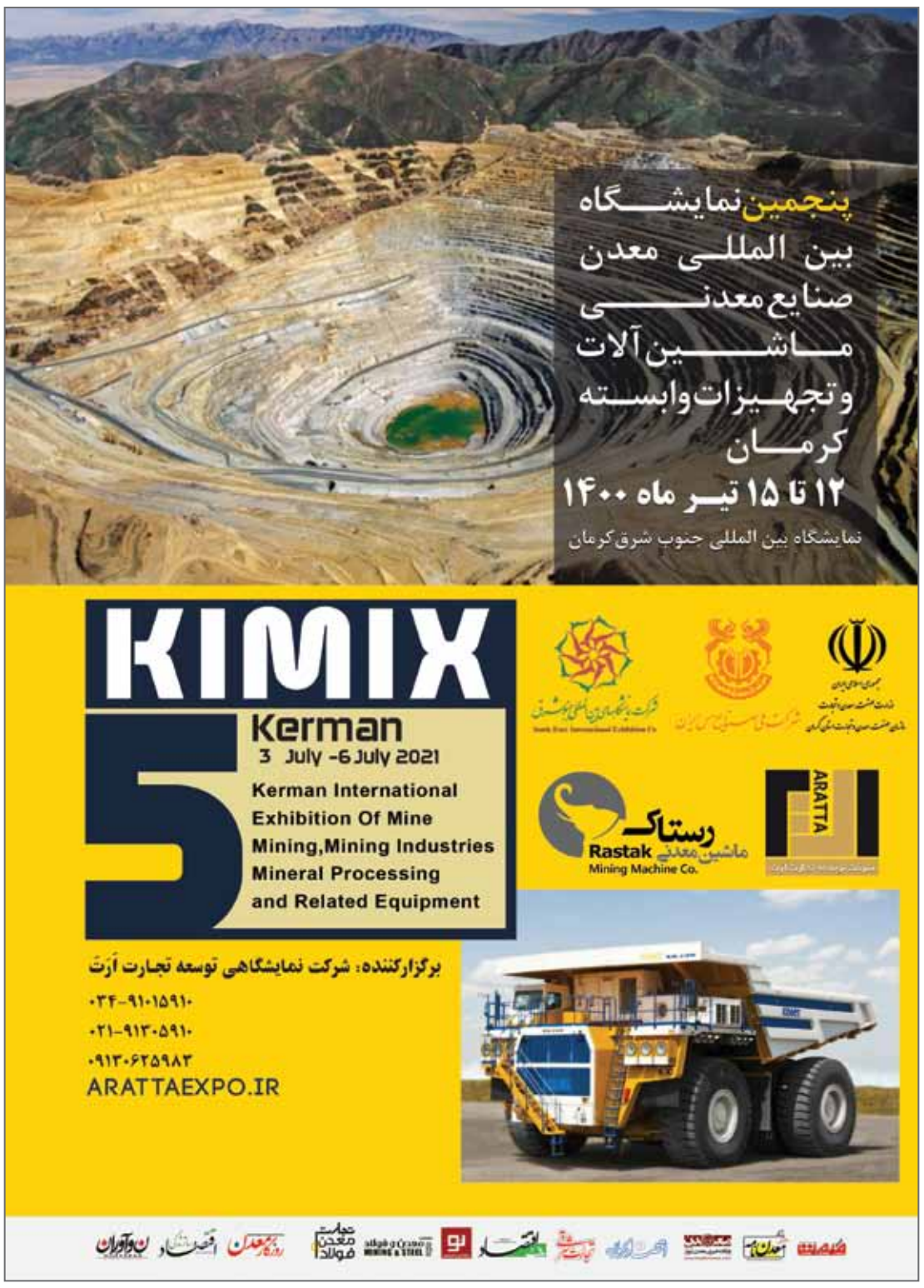
راه چاره زمین است! ۸



بورژوازی مستغلات، ایران را غیرقابل سکونت می‌کند ۱۲

گزارش روز

پارکینگی به بزرگی یک شهر ۴



انا لله و انا الیه راجعون

جناب آقای خلیل محمودی

درگذشت پدر گرامی‌تان را به حضرتعالی و یکایک بازماندگان آن مرحوم تسلیت عرض می‌نمایم.

بهزاد ساسانپور

جناب آقای محمد جامعی

انتصاب شایسته حضرتعالی در کسوت «سرپرست مدیریت حوزه دفتر مدیرعامل» شرکت فولاد خوزستان را که نشان از هوشمندی و مسئولیت‌پذیری شما دارد، تبریک عرض می‌نمایم.

امیدوارم مدیرانی نظیر حضرتعالی در سطوح مختلف مسئولیتی همچنان منصور باشند.

بهزاد ساسانپور، سرپرست موسسه صمت در استان خوزستان

انا لله و انا الیه راجعون

جناب آقای بهروز راعی

عضو شورای سیاست‌گذاری هفته روابط عمومی ایران و سرپرست موسسه صمت در استان اصفهان

خبر درگذشت پدر همسر گرامیتان ما را بسیار اندوهگین ساخت. مصیبت وارده را به شما و خانواده محترم‌تان تسلیت عرض نموده و برایشان از درگاه خداوند متعال مغفرت و برای شما و سایر بازماندگان صبر جمیل خواهانیم.

دکتر ایرج موفق، رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان اصفهان
حسین توکل، مدیر روابط عمومی سازمان صنعت، معدن و تجارت استان اصفهان

سر مقاله

تجارت آزاد یا حمایت‌گرایی



اسماعیل شاهسوندی
کارشناس حقوق تجارت بین‌الملل

در حوزه تجارت بین‌الملل دو دیدگاه متضاد در زمینه سطح کنترل اعمال شده بر تجارت وجود دارد که عبارتند از تجارت آزاد و حمایت‌گرایی. تجارت آزاد با رویکرد laissez-fair، فلسفه بدون هر نوع محدودیت در تجارت را بیان می‌دارد. ایده اصلی این تئوری آن است که عوامل دخیل در عرضه و تقاضا که در مقیاس جهانی کار می‌کنند، تضمین‌کننده تولید موثرند؛ بنابراین برای حفاظت یا ترقی تجارت و رشد، هیچ کاری نباید انجام شود، زیرا نیروهای بازار این کار را به‌طور خودکار انجام می‌دهند. این امر در اقتصاد با اندیشه آدام اسمیت شناخته شد که دست‌های نامرئی خود در بازار سیستم عرضه و تقاضا را به گردش وا می‌دارند و به تعادل می‌رسانند و سپس توسط دیوید ریکاردو ادامه یافت.

در مدل تجارت آزاد کالاها و خدمات بدون هر نوع محدودیت‌های دولتی یا بین‌الدولی انتقال می‌یابد. این محدودیت‌ها شامل مالیات و تعرفه است. تفاوت تجارت آزاد با دیگر روش‌های تجارتی این است که تخصیص کالا در میان کشورهای تجاری براساس قیمت‌های مصنوع صورت می‌گیرد که ممکن است بازتاب واقعی عرضه و تقاضا باشد. موافقتنامه‌های تجارت آزاد یکی از عناصر کلیدی مناطق تجارت آزاد است. بازار آزاد همان اقتصاد آزاد است که در آن خرید و فروش بدون هیچ قید و شرطی از لحاظ نرخ و مقدار انجام می‌شود و هیچ گونه اجبار و اکراهی در خرید و فروش نیست.

در مقابل، حمایت‌گرایی معتقد است تنظیم تجارت بین‌المللی برای اطمینان از عملکرد صحیح بازارها مناط اعتبار است. طرفداران این نظریه معتقدند ناکارآمدی بازار ممکن است مزایای تجارت بین‌المللی را دچار اختلال کند و هدف آنها هدایت بازار بر این مدعی است. حمایت‌گرایی از متداول‌ترین گرایشات به تعرفه یارانه و سهمیه و مالیات است. این استراتژی‌ها سعی در اصلاح هرگونه ناکارآمدی در بازار بین‌المللی دارند. به‌عبارت بهتر، حمایت‌گرایی به سیاست اقتصادی جلوگیری از هر گونه تجارت بین کشورها از طریق وضع تعرفه بر کالاهای وارداتی، محدودسازی حجم واردات و شماری دیگر از ضوابط دولتی اطلاق می‌شود.

حمایت‌گرایی نوعی سیاست متخذه در راستای محافظت از مشاغل داخلی نسبت به رقابت خارجی با اعمال تعرفه‌ها، سهمیه‌های واردات و هر گونه محدودیت‌های دیگر مرتبط با واردات کالاها و خدمات رقبای خارجی است که در اقتصاد مقاومتی مصداق بارز حمایت از تولید داخل و تقویت نهضت داخلی‌سازی است.

سیستم پشتیبانی محصول داخلی در طول تاریخ قدمت بالایی دارد. در هندوستان گاندی یکی از رهبران حمایت در اقتصاد به‌حساب می‌آمد، اما بریتانیا شروع به پایان دادن به تعرفه‌های محافظ در اوایل قرن ۱۹ پس از دستیابی به انقلاب صنعتی در اروپا کرد. با حذف اقدامات حمایت‌گرانه و پذیرش تجارت آزاد انگلیس وارد فاز جدیدی از تجارت خصوصا واردات دانه‌های روغنی شد.

سیاست‌های حمایت‌گرایانه اروپا در نیمه دوم قرن نوزدهم با سیاست‌های فرانسه، آلمان و بسیاری از کشورهای دیگر، در گمرکات خود به‌منظور بهبود شرایط صنعتی نسبت به رقبای انگلیسی دنبال شد. گمرکات در سال ۱۹۱۳ به‌شدت در جهان غرب کاهش یافت و تقاضای واردات مورد استفاده قرار نگرفت.

جنگ جهانی اول موجب افزایش هر چه تمام‌تر موانع گمرکی در اروپا در دهه ۱۹۲۰ شد. در دهه ۱۹۳۰ نیز موجب رکورد و بیکاری شد. در این شرایط ایالات متحده امریکا در ابتدا در مقام یک حمایت‌کننده وارد عرصه شد و تعرفه‌های اعمال شده در دهه ۱۸۲۰ و در دوره رکود امریکا به نقطه اوج خود رسید. بعدتر قانون تعرفه اسوتو-هاولی در دهه ۱۹۳۰ تقریبا ۲۰ درصد تعرفه واردات کالاها را افزایش داد.

سرانجام، سیاست‌های حمایت ایالات متحده از اواسط قرن بیستم از میان رفت؛ تا اینکه در سال ۱۹۴۷، ایالات متحده نیز خود، یکی از ۲۳ کشوری بود که موافقتنامه تجارت متقابل (توافقنامه عمومی در زمینه تعرفه‌ها و تجار-گات (GATT) را امضا کرد. گات در ۱۹۹۴ اصلاح شد و توسط سازمان تجارت جهانی (WTO) در ژنو (۱۹۹۵) تصویب شد و سرانجام مذاکرات سازمان تجارت جهانی منجر به کاهش چشمگیر تعرفه‌های گمرکی توسط اکثر کشورهای بزرگ تجاری شده است.

فارغ از کارکرد دو نظریه فوق، شایان توجه آن است که ظرفیت‌های تجارت بین‌المللی به‌قدری است که می‌تواند تولید و دستیابی به کالاها را در قلمرو کشوری به حداکثر برساند. طرفداران تجارت آزاد جهانی بر این عقیده‌اند که تجارت بین‌الملل هنوز هم می‌تواند کشورهای در حال توسعه را به خطر بیندازد. مبرهن است که اقتصاد جهانی در حال تغییر و تحول است و پیوستگی و چنگ زدن به این تغییر و همگام شدن با سرعت آن شانس برنده شدن در تجارت است، چراکه اصل در تجارت بر سرعت است ولاغیر.

نامزدهای انتخابات ریاست‌جمهوری ۱۴۰۰



سرانجام شورای نگهبان پس از چند روز بررسی احراز صلاحیت داوطلبان ریاست‌جمهوری، نتایج را مشخص و به وزارت کشور اعلام کرد. اینک نامزدها چشم‌انتظارند تا در صورت تایید تبلیغات و برنامه‌های انتخاباتی خود را آغاز کنند و صحنه نهایی برای رقابت شکل گیرد. ۲۵ روز بیشتر تا برگزاری سیزدهمین دوره انتخابات ریاست‌جمهوری باقی نمانده و نام‌های مختلفی به‌عنوان نامزدهای احتمالی در فضای سیاسی کشور مطرح است. برخی چهره‌های سیاسی به‌صراحت از قصد خود برای حضور در انتخابات سخن گفته‌اند. افزون بر این، نام‌های بسیاری در جریانات گوناگون به‌عنوان نامزد احتمالی مطرح شده که البته خود هنوز از قصدشان برای ورود به میدان رقابت‌ها سخنی نگفته‌اند، با این حال تحلیل و تفسیرهای زیادی حول محور نامزدی آنان در فضای رسانه‌ای کشور مطرح می‌شود. ۷ نفر از نامزدها تایید صلاحیت شدند. سخنگوی شورای نگهبان نیز از تایید صلاحیت ۷ نفر از نامزدها خبر داد و تاکید کرد اسامی را باید وزارت کشور اعلام کند. به‌گفته عباسعلی کدخدایی نامه اسامی نامزدهای احراز صلاحیت شده سیزدهمین دوره انتخابات ریاست‌جمهوری دوشنبه شب به وزارت کشور ارسال شده است. در همین حال روح الله جمعه‌ای، مشاور وزیر کشور نیز در توئیتی نوشت اعلام اسامی نامزدهای ریاست‌جمهوری به رسانه‌ها که توسط شورای نگهبان احراز صلاحیت شده‌اند فقط بر عهده وزارت کشور است. وی در این توئیت تاکید کرد: هر گونه تخطی از قانون، تخلف مشهود انتخاباتی محسوب می‌شود. ماده ۶۰ قانون انتخابات ریاست‌جمهوری تصریح می‌کند: «وزارت کشور موظف است پس از وصول نظریه شورای نگهبان اسامی نامزدهای ریاست‌جمهوری را با استفاده از وسایل ارتباط جمعی ظرف مدت ۲ روز به اطلاع مردم سراسر کشور برساند.» در نهایت ساعت ۱۴ روز گذشته اسامی نامزدهای انتخابات سیزدهمین دوره ریاست‌جمهوری اسلامی ایران ازسوی وزارت کشور منتشر و ازسوی رسانه‌های جمعی اعلام شد. ستاد انتخابات کشور در اطلاعیه شماره ۱۵ خود، اسامی نامزدهای انتخابات سیزدهمین دوره انتخابات ریاست‌جمهوری اسلامی ایران که صلاحیت آنان مورد تایید شورای نگهبان قرار گرفته را اعلام کرد. به گزارش پایگاه اطلاع‌رسانی وزارت کشور، متن کامل این اطلاعیه به این شرح است:

«اطلاعیه شماره ۱۵ ستاد انتخابات کشور

در اجرای ماده ۶۰ قانون انتخابات ریاست‌جمهوری به آگاهی مردم شریف ایران اسلامی می‌رساند، اسامی نامزدهای انتخابات سیزدهمین دوره ریاست‌جمهوری اسلامی ایران که صلاحیت آنان مورد تایید شورای نگهبان قرار گرفته به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

آقای سعید جلیلی- فرزند محمدحسن- کد نامزد ۲۲

آقای محسن رضایی میرقائد- فرزند نجف- کد نامزد ۴۴

آقای سید ابراهیم رئیس‌الساداتی مشهور به رئیسی- فرزند سیدحاجی- کد نامزد ۳۳

آقای علیرضا زاکانی- فرزند حسین- کد نامزد ۵۵

آقای سید امیرحسین قاضی‌زاده هاشمی- فرزند سیدحسن- کد نامزد ۶۶

آقای محسن مهرعلیزاده- فرزند رحیم- کد نامزد ۷۷

آقای عبدالناصر همتی- فرزند احمدعلی- کد نامزد ۸۸

براساس ماده ۶۶ قانون، تبلیغات انتخاباتی نامزدهای ریاست‌جمهوری از تاریخ اعلام اسامی آنان ازسوی وزارت کشور آغاز می‌شود و تا ۲۴ ساعت قبل از شروع اخذ رأی خاتمه می‌پذیرد.

▣ فرصت مناسبی برای بازسازی ارکان کشور

سخنگوی قوه قضاییه نیز با اشاره به انتخابات پیش رو گفت: این روزها ایران مهیای برگزاری انتخابات ریاست‌جمهوری و شورای شهر و روستا و مجلس خبرگان و میان‌دوره مجلس می‌شود. انتخابات فرصت مناسبی برای بازسازی ارکان کشور و ایجاد تحول با اتکا به سرمایه‌های داخلی است. در حقیقت انتخابات صحنه نقش‌آفرینی مردم است و حضور مردم مایه افتدار و انتخاب آنها زمینه‌ساز تحول اجتماعی است. به گزارش ایلنا، غلامحسین اسماعیلی گفت: مردم می‌دانند برگزاری انتخابات برعهده وزارت کشور و نظارت برعهده شورای نگهبان است و قوه قضاییه بر فرآیند اجرا و نظارت بر انتخابات دخالتی ندارد. البته قوه قضاییه در موضوع انتخابات مانند سایر موضوعات مأموریت‌هایی مانند پیشگیری از وقوع جرم، رسیدگی به جرایم و تخلفات و نظارت بر حسن اجرای قانون را داشته، به همین منظور ستادهای پیشگیری و رسیدگی به جرایم انتخاباتی تشکیل شده که با تعیین شعب و قضات ویژه وظایفی به آنها محول شده‌است.

سخنگوی قوه قضاییه با بیان اینکه ما به‌عنوان قوه قضاییه رعایت اخلاق و قانون را به همه نامزدها، هواداران و شهروندان توصیه می‌کنیم، گفت: انتخابات پرشور در فضای سالم رقم خواهد خورد و رقابت سالم داوطلبان و تامین امنیت انتخابات زمینه‌ساز این خواهد شد که در ۲۸ خرداد انتخابات شایسته‌ای را شاهد باشیم. غلامحسین اسماعیلی در نشست خبری خود با تبریک فرا رسیدن سوم خرداد گفت: پیروزی سوم خرداد برگ زرینی در دفاع مقدس است و یاد همه شهیدان از شهید محمد جهان‌آرا تا حاج قاسم سلیمانی را گرامی می‌دارم. سخنگوی قوه قضاییه گفت: رای دادگاه کانادا درباره هواپیمای اوکراینی احساسی و غیرعلمی است.

مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست



سخنگوی دولت گفت: مشارکت حداکثری بیش از هر زمان دیگری کارکردهای متعددی برای ایران و ایرانیان خواهد داشت و مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست.

به گزارش ایرنا، علی ربیعی در نشست خبری روز گذشته ضمن بیان این مطلب گفت: دولت در جهان پرآشوب امروز معتقد است مشارکت حداکثری در این دوره بیش از هر زمان دیگری کارکردهای متعدد برای ایران و ایرانیان خواهد داشت و مشارکت حداقلی به نفع هیچ کس نیست. وی افزود: نخستین زیان‌کننده مشارکت حداقلی مردم هستند و باور داریم وحدت در حضور معنا می‌یابد، نه در مشارکت نکردن. دولت باور دارد اسلامی بودن نظام اقتضا می‌کند از جمهوریت آن پاسداری شود و در مردم‌سالاری دینی بیش از شهروندان، این ما هستیم که مکلف و موظف هستیم.

دستیار ارتباطات اجتماعی رئیس‌جمهوری خاطرنشان کرد: دولت از همه نهادهایی که در فرآیند انتخابات نقش دارند، انتظار دارد باتوجه به ضرورت تقویت وحدت ملی در شرایط کنونی کشور، با دوراندیشی، تعهد به روح حاکم بر قانون اساسی و وفاداری به منافع ملی، زمینه امیدآفرینی و شورانگیزی در انتخابات را فراهم آورند و با تقویت زمینه مشارکت در انتخابات، تداوم ثبات و امنیت و پیشرفت کشور را تضمین کنند.

▣ نامه‌نگاری در موارد مهم

ربیعی درباره نامه حسن روحانی به رهبر معظم انقلاب درباره رد صلاحیت‌های نامزدها توسط شورای نگهبان اظهار کرد: معمولا آقای رئیس‌جمهوری، در موارد مهم نامه‌نگاری می‌کنند. من می‌پرسم و دقیق اطلاع‌رسانی می‌کنم.

▣ اتفاقات پیش‌بینی نشده در همه جهان رخ می‌دهد

ربیعی در پاسخ به پرسش خبرنگاران درباره خاموشی‌های چند روز اخیر گفت: اتفاقات پیش‌بینی‌نشده در همه جهان رخ می‌دهد و این معضل هم روی داد، اما وظیفه ماست که مانند ۸ سال گذشته در زمینه برق، خدمات ارائه کنیم. وی افزود: در حوزه وزارت نیرو افتخارات بسیار بزرگی در این ۸ سال داشتیم و این اتفاق غیرقابل پیش‌بینی حداقل در برخی موارد مانند استفاده از رمزارزها با این حجم یا موارد دیگر کام مردم را تلخ کرد. امیدواریم با تلاش‌هایی که انجام می‌شود به‌سرعت به گذشته برگردیم.

سخنگوی دولت با اشاره به توضیحات سخنگوی صنعت برق که در این نشست حضور داشت، گفت: اینکه می‌گویند هیچ کسی از دولت در این زمینه صحبت نکرد درست نیست؛ دولت در این باره یکشنبه گذشته جلسه گذاشت و چهارشنبه هم درباره این موضوع جلسه داریم. امروز در جلسه ستاد اقتصادی بحث رمزارزها مطرح بود. قطعی برق و بروز مشکل برای شهروندان یک طرف و یک طرف هم اینکه استنباط کردند دولت همه چیز را رها کرده است. وی افزود: صنعت برق باتوجه به برنامه‌ریزی قبلی توانایی پوشش نیاز مصرف متعارف را داشته و هیچ کسری در این زمینه نداشته‌ایم. در حال حاضر در مجموع ۵۸۸ نیروگاه حرارتی در کشور فعال است و ظرفیت تولید نیروگاهی جدید در دولت‌های یازدهم و دوازدهم ۲۰ هزار مگاوات افزایش یافته است. در سال ۹۹ حدود ۶۶ هزار مگاوات تولید برق داشته‌ایم، در حالی که در سال ۱۴۰۰ این رقم به ۸۵ هزار مگاوات رسیده است.

ربیعی ادامه داد: در دوران تحریم و زمانی که درآمد ارزی کفاف تهیه برخی اقلام را نمی‌داد، در حال اجرای پروژه‌های نیرو بوده‌ایم. می‌گویند دولت این موضوع را رها کرده، کاش دولتی در شرایط مشابه دولت تدبیر و امید قرار می‌گرفت تا به شما می‌گفتم رها کردن یعنی چه و آن موقع متوجه می‌شدیم این افتتاح ۲۰ هزار مگاواتی چه ارزشی دارد.

سخنگوی دولت خاطرنشان کرد: البته بیان این موضوع که باید پیش‌بینی درست و سریع‌تر انجام می‌دادیم را دولت نمی‌خواهد بپوشاند، اما آن تلقی که تعمیم ناروا داده می‌شود و می‌گویند دولت رها کرده را قبول ندارم.

▣ روزی می‌گویم چه دوران سختی گذشت

دستیار ارتباطات اجتماعی رئیس‌جمهوری افزود: روزی خواهم گفت که در این دوران چه سختی‌هایی گذشت تا فشاری به مردم وارد نشود. وی با بیان اینکه مصرف برق به چند دلیل افزایش یافت، اظهار کرد: سال گذشته در همین موقع ۵۴ هزار مگاوات مصرف داشتیم که ۹ هزار مگاوات به مصرف اضافه شد و این اضافه شدن یکباره مشکل ایجاد کرد؛ در واقع مصرف برق نسبت به مدت مشابه سال قبل ۲۰ درصد افزایش یافت.

ربیعی با تشریح ۴ عامل مشخص رشد مصرف برق خاطرنشان کرد: یکی از این عوامل افزایش زودهنگام دمای هوا بود و سیستم‌های سرمایشی زودتر از آنچه برنامه‌ریزی شده بود وارد مدار شده‌اند.

▣ گرامیداشت سوم خرداد

علی ربیعی با گرامیداشت سوم خرداد، سالروز آزادی خرمشهر، گفت: سالروز آزادی خرمشهر نقطه عطفی تاریخی در راه پیروزی نهایی ملت ما در برابر اشغالگری و تجاوز رژیم بعثی است.

محمد جهان‌آرا روزی که خرمشهر را غصب کردند، چه زیبا گفت: «بچه‌ها اگر شهر سقوط کرد؛ دوباره فتحش می‌کنیم؛ مراقب باشید ایمان‌تان سقوط نکند».

وی ادامه داد: آزادسازی خرمشهر نماد ایمان سروقامت شهیدانی بود که نام‌شان را تا ابد بر تارک این خاک و بوم نشاندند. آزادی خرمشهر به‌عنوان الگویی از «مقاومت یک ملت در مقابل ظلم و تجاوز» برای همیشه در تاریخ ایران و جهان ثبت شد.

سخنگوی دولت گفت: امروز یک حادثه تاریخی صرف نیست، بلکه نمادی است از مقابله با اشغالگری و تعرض به حق تعیین سرنوشت یک ملت؛ چه در بعد مادی و اشغال سرزمینی و چه در بعد معنوی و سلب حقوق مشروع برای یک زندگی شرافتمندانه که متاسفانه هنوز کانون‌های ظلم و شدادت در گوشه کنار جهان زندگی آزاد ملت‌ها را تهدید می‌کنند.

تجربه آزادسازی خرمشهر زیر قاب بزرگ‌تر دفاع مقدس، ما را آب‌دیده کرد و به ما آموخت که ایستادن همدلانه و برادرانه در برابر زورگویی و ظلم تنها راه نجات از آن است.

ربیعی ادامه داد: الگوی مقاومت در فتح خرمشهر را می‌توان برای این سال‌ها نیز دوباره تکرار کرد؛ سال‌هایی که با تجاوز به حقوق ملت از طریق تحریم‌های ظالمانه ترامپ همراه شده است؛ تحریم‌هایی که در بعد تروریستی کنونی، نوعی اشغالگری در شکل جدید است. اگر آن روزها، خاک، غصب شد، امروز، حق زیست ملت ایران مورد تعرض قرار گرفته است؛ اما به تأسی از شهدای فتح خرمشهر، به مردم و گروه‌های سیاسی می‌گوییم که این اشغال‌گری جدید را هم که در قالب تحریم ظهور کرده، دوباره شکست خواهیم داد.

دستیار ارتباطات اجتماعی رئیس‌جمهوری اظهار کرد: برای نسل ما که آن روزها را دیده‌ایم عجیب نیست که عاملان و آمران آن جنایت اشغالگرانه در خرمشهر و این جنایت انسانی در سلب حق زندگی آزادانه و رها از بند تحریم و البته جنایت سازمان‌یافته دیگری در سرزمین‌های اشغالی فلسطین که در روزهای اخیر به حقارتی دیگر ازسوی محور مقاومت تن در داد، هنوز همبستگی خود را ادامه داده‌اند.

ویژه تر از خبر

مشارکت کسب‌وکارها برای تهیه بسته انتخاباتی

سازمان فناوری اطلاعات ایران از فراخوان همکاری کسب‌وکارها در «طرح بسته انتخاباتی فناوری اطلاعات» ویژه نامزدهای سیزدهمین دوره ریاست‌جمهوری خبر داد. به گزارش ایرنا، سازمان فناوری اطلاعات با اعلام فراخوان از کسب‌وکارها خواست در طرح بسته انتخاباتی که قرار است برای نامزدها تهیه شود، مشارکت کنند.

بنابر اعلام سازمان فناوری اطلاعات در راستای استفاده از ظرفیت‌های فضای مجازی و ابزارهای فناوری اطلاعات، سازمان فناوری اطلاعات ایران در نظر دارد با همکاری کسب‌وکارهای فعال در این حوزه، اقدام به طراحی و اجرای «بسته انتخاباتی فناوری اطلاعات» کند. هرگونه فعالیت در این زمینه براساس مصوبه کمیسیون تبلیغات انتخابات سیزدهمین دوره ریاست‌جمهوری صورت خواهد پذیرفت. خدمات معرفی شده برای بسته‌ها در قالب خدمات تبلیغات دیجیتال، خدمات پایش شبکه‌های اجتماعی، خدمات استریمینگ و پخش زنده اینترنتی در شبکه‌های اجتماعی، خدمات میزبانی و تهیه پادکست و خدمات میزبانی سایت‌های نامزدهای انتخاباتی ارائه خواهد شد. شرکت‌های فعال مایل به همکاری می‌توانند پس از دریافت کد نوآفرین در سامانه (irannoafarin.ir) از طریق رایانامه این سامانه (irannoafarin@ito.gov.ir)، اعلام آمادگی کنند.

پیش‌تر آذری‌جهرمی در توئیتر خود از ارائه اینترنت رایگان به مردم خبر داده و گفته بود: با تجویز و تصویب ستاد ملی کرونا و با همکاری محمدباقر نوبخت، رئیس سازمان برنامه و بودجه و به‌منظور ترویج تبلیغات انتخابات در فضای مجازی به‌جای تجمعات خیابانی و میدانی، بسته‌های «اینترنت» یک‌ماهه «رایگان» به همه مردم ایران عرضه خواهد شد.

روی خط سیاست

مذاکرات وین برای احیای برجام ادامه دارد

پنجمین دور نشست کمیسیون مشترک برجام روز گذشته به‌صورت حضوری در وین برگزار شد. براساس برنامه‌ریزی‌ها این نشست در سطح معاونان و مدیران سیاسی وزارتخانه‌های امور خارجه ایران و گروه ۴+۱ تشکیل شد.

به گزارش ایرنا، ریاست این نشست برعهده انریکه مورا، معاون دبیرکل سرویس اقدام خارجی اتحادیه اروپا بود و سید عباس عراقچی، معاون سیاسی وزیر امور خارجه ایران هم ریاست هیات ایرانی را بر عهده داشت. شرکت‌کنندگان در این نشست به رایزنی‌ها پیرامون بازگشت محتمل امریکا به برجام و اطمینان از اجرای کامل و موثر این توافق ادامه دادند.

▣ تفاهم در دسترس است

سعید خطیب‌زاده، سخنگوی وزارت خارجه کشورمان روز دوشنبه در پاسخ به سوالی درباره مذاکرات وین تاکید کرد: درباره گفت‌وگوهای فنی وین پیشرفت‌های قابل‌توجهی حاصل شده و هنوز فکر می‌کنیم تفاهم در دسترس است و آنچه هم باقی مانده براساس دستورالعمل‌های اعلامی به وزارت خارجه، باید مورد دقت و پیگیری قرار گیرد.

خطیب‌زاده ادامه داد: اگر تصمیم سیاسی در واشنگتن اتخاذ شود که از ادبیات، رفتار و منش دولت قبل ایالات متحده و کمپین شکست‌خورده فشار حداکثری فاصله گرفته شود، درباره آنچه که باقی‌مانده به‌راحتی می‌توان به نتیجه رسید.

سخنگوی وزارت خارجه تاکید کرد: اروپایی‌ها و امریکایی‌ها فراموش نکنند که اگر برجام امروز زنده است این موضوع به‌خاطر صبر راهبردی و اقدامات با تدبیر ایران است.

▣ به مسیر دیپلماسی ادامه می‌دهیم

سخنگوی کاخ سفید با تکیه بر ادعاهای بی‌اساس علیه کشورمان، مذاکرات وین را بهترین راه برای جلوگیری از دستیابی ایران به سلاح هسته‌ای توصیف کرد و گفت: ما به مسیر دیپلماسی ادامه می‌دهیم.

بنا بر گزارش وب‌سایت کاخ سفید، جن ساکی افزود: ما کماکان معتقدیم این رویکردی کاملا درست و با گام‌های درست است، چراکه به جلوگیری از دستیابی ایران به سلاح هسته‌ای مرتبط است. ما می‌دانیم که این مسیر زمانبر است، لحظات چالش‌برانگیز و سخت در آن وجود دارد و گفت‌وگوها دشوار است اما جایگزین آن، عدم مذاکرات دیپلماتیک و نبود نظارت بر ظرفیت‌های هسته‌ای ایران است.

سخنگوی کاخ سفید همچنین اظهار کرد: بهترین دیپلمات‌ها در این مسیر حضور دارند و ما به کار خود، به همکاری با شرکای اروپایی‌مان ادامه می‌دهیم تا ببینیم چه چیزی در وین به‌دست می‌آوریم.

▣ گفت‌وگوی امریکا و ایرلند

در همین حال وزیران امور خارجه امریکا و ایرلند در دیدار با یکدیگر درباره وضعیت مذاکرات وین بر سر احیای برجام رایزنی کردند.

بنا بر گزارش وب‌سایت وزارت امور خارجه امریکا، آنتونی بلینکن در دیدار با همتای ایرلندی خود درباره وضعیت مذاکرات احیای برجام، نقش ایرلند به‌عنوان یکی از اعضای غیردائم شورای امنیت سازمان ملل و دیگر اولویت‌های دو کشور در عرصه سیاست خارجی گفت‌وگو کرد. دو طرف همچنین در این ملاقات، روابط مستحکم میان امریکا و ایرلند را مورد تاکید قرار دادند.

▣ رایزنی درباره تحولات منطقه

محمد جواد ظریف، وزیر امور خارجه جمهوری اسلامی ایران نیز با الهام علی‌اف، رئیس‌جمهوری آذربایجان دیدار و گفت‌وگو کرد.

به گزارش ایرنا، رایزنی و تبادل‌نظر درباره آخرین تحولات روابط دوجانبه و مهم‌ترین مسائل منطقه‌ای و بین‌المللی هدف اصلی سفر وزیر امور خارجه جمهوری اسلامی ایران به جمهوری آذربایجان اعلام شده است.

وزیر امور خارجه کشورمان در پایان این سفر، جمهوری آذربایجان را به مقصد ارمنستان ترک و با مقامات این کشور دیدار و گفت‌وگو خواهد کرد.

سفر وزیر امور خارجه جمهوری اسلامی ایران به جمهوری آذربایجان و ارمنستان را می‌توان بخشی از تلاش‌های دیپلمایک تهران در راستای تحکیم صلح و ثبات در منطقه و در دوره پساجنگ قره‌باغ مورد ارزیابی قرار داد.

گسترش صنعت
چهارشنبه
۵ خرداد ۱۴۰۰
۱۴ شوال ۱۴۴۲
۲۶ مه ۲۰۲۱
شماره ۱۷۹۸
پیاپی ۳۱۱۶
www.sanatnewspaper.com



پارکینگی به بزرگی یک شهر



رضایتمندی در گرو ارتقای کیفیت خودرو



تسکین درد مسکن با وام؟

تحلیل روز

صمت وضعیت خانه‌دار شدن در ایران را تحلیل کرد

مسکن، در خدمت سودجویی

امیرعباس آذرموند: **نظارت و ارزیابی عملکرد نهادهای دولتی، یکی از اصلی‌ترین وظایف مجلس شورای اسلامی در حسن اجرای قوانین از سوی دولت است. براساس همین نظارت بر اجرای قوانین است که می‌توان عملکرد وزارتخانه‌ها را پایش کرد. اما در سال‌های اخیر تمرکز در تدوین قوانین جدید، به نوعی بیش از نظارت و تلاش برای حسن اجرای قوانین بوده است. درباره طرح سوال یا استیضاح هم بیشتر مسائل روز هر حوزه مورد توجه است. با این حال، مهم‌ترین ابزار تحقق و نیل به سیاست‌های کلان در حوزه‌های گوناگون، اجرای قوانین برنامه ۵ ساله توسعه کشور است که متاسفانه در سال‌های اخیر تعهد به اجرای آن نزد بسیاری از مدیران اجرایی اولویت لازم را نداشته و به همین دلیل هم ارزیابی عملکرد و میزان تحقق به این اهداف در سطح حداقلی مانده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد وضعیت تامین مسکن در ایران بسیار دشوار است. در ۴ سال گذشته نرخ مسکن دو بار افزایش حدود ۱۰۰ درصدی را تجربه کرده و به همین دلیل نرخ مسکن که در پایان سال ۹۶ در پایتخت به طور میانگین ۵ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان بوده به بیش از ۳۰ میلیون تومان رسیده است. باید توجه داشت حوزه مسکن تحت حاکمیت کامل بخش خصوصی قرار دارد به نحوی که دولت در تولید مسکن سهم کمتر از ۴درصدی داشته و سهم بخش خصوصی بیش از ۹۰ درصد است. بسیاری از اقتصاددانان در مقابل تمام مشکلات اقتصادی تن دادن به بازار را به‌عنوان راه‌حل معرفی می‌کنند. اما این افراد همواره درباره اینکه چرا بازاری‌ترین و خصوصی‌ترین بخش اقتصاد کشور ناکارآمدترین بخش است، حرف زیادی برای گفتن ندارند.**



عکس: آیدا فریدی

مسکن به طور مستقیم ۵ درصد و به صورت غیرمستقیم ۱۲ تا ۱۳ درصد تولید ناخالص داخلی کشور را تشکیل می‌دهد. همچنین بسیاری از نقدینگی کل کشور در بخش مسکن مصرف می‌شود

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان نقش مهمی در تشکیل، بقا و تعالی خانواده ایفا می‌کند و در شکل‌گیری هویت فردی و روابط اجتماعی بشر تاثیرگذار و بااهمیت است.

قانون اساسی جمهوری اسلامی این موضوع را چندین بار مستقیم و غیرمستقیم مورد تاکید قرار داده است.

براساس جزء ۱۲ اصل سوم قانون اساسی، دولت موظف است همه امکانات خود را برای پی‌ریزی اقتصاد صحیح و عادلانه طبق ضوابط موجود برای ایجاد رفاه، رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت از جمله در زمینه مسکن به کار برد.

در اصل ۳۱ قانون اساسی نیز داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایرانی تبیین و دولت را موظف کرده زمینه اجرای این اصل را با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندتر هستند به‌ویژه روستانشینان و کارگران فراهم کند. همچنین در جزء یک اصل ۴۳ قانون اساسی، تامین مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان در راستای ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت دانسته شده و تامین آن را در کنار دیگر موارد از ضوابطی اعلام کرده که اقتصادی جمهوری اسلامی براساس آن استوار است.

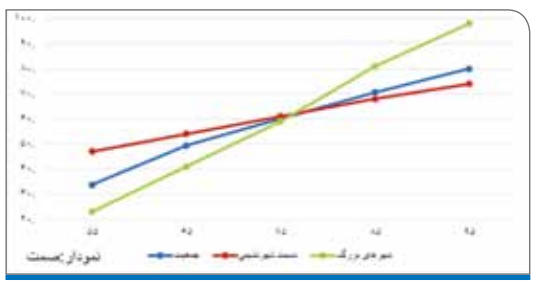
وضعیت مسکن پیش و پس از انقلاب

به گزارش صمت نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ایران مربوط به سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۹۵ نشان از افزایش بیش از ۲ برابری جمعیت ایران در طول ۴ دهه گذشته دارد. همچنین تعداد شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر در این ۴۰ سال از ۲۳ به ۹۸ شهر رسیده و به دنبال آن نسبت شهرنشینی نیز با یک سیر صعودی از ۴۷ درصد در سال ۵۵ به ۷۴ درصد در سال ۹۵ رسیده است. تعداد خانوار کل کشور نیز از حدود ۶.۷میلیون به ۲۴.۱ میلیون خانوار و تعداد واحد مسکونی از حدود ۵.۳ به ۲۲.۸ میلیون واحد مسکونی افزایش یافته و به ترتیب نرخ رشد ۳.۶ و ۴.۶ برابری را نشان می‌دهد. مقایسه تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی در دوره‌های ۱۰ ساله نشان می‌دهد که در همه دوره‌های مورد نظر بیش از یک میلیون واحد مسکونی کمبود نسبت به خانوار وجود داشته است.

بعد خانوار نیز از ۵ نفر به ۳.۳ نفر رسیده است. برآیند این شاخص‌ها این‌گونه است که باوجود افزایش بیش از ۲ برابری جمعیت به واسطه کاهش بعد خانوار، تعداد خانوار نزدیک به ۴ برابر افزایش یافته است.

شاخص خانوار در واحد مسکونی به‌عنوان یک شاخص مهم در تعیین تراکم خانوار و برآورد کمبود تعداد واحدهای مسکونی در ۴ دهه گذشته در بعد کل کشور با روند کاهشی از مقدار ۱.۲۶ به مقدار ۱.۰۶ رسیده است. شاخص تراکم خانوار شهری نیز با توجه به گسترش شهرنشینی در این مدت کاهش یافته و از ۱.۳۷ به ۱.۰۴ رسیده است. از نظر کیفیت واحدهای مسکونی، سهم واحد مسکونی بادوام با اسکلت مقاوم از ۰.۳ درصد در سال ۵۵ به ۵۷ درصد در سال ۹۵ افزایش یافته است. این شاخص یک شاخص کیفی مهم در بررسی وضعیت دوام و استحکام ساختمان است و پایین بودن این نسبت یکی از نشانه‌های فراگیری بافت فرسوده و زاغه‌نشینی است.

مالکیت مسکن در فرهنگ ایرانی جایگاه مهمی دارد و میزان مالکیت مسکن در ایران همواره بیش از ۷۰ درصد جمعیت را دربر گرفته است. اما در دهه‌های گذشته این شاخص با کاهش مواجه شده به نحوی که در چند سال اخیر پس از سال ۹۵ این نسبت به کمتر از ۷۰ درصد نیز رسیده است.



حوزه مسکن تحت حاکمیت بخش خصوصی است

تولید و عرضه مسکن در ایران از سوی ۳ بخش دولتی، خصوصی و تعاونی‌ها صورت می‌گیرد که هر کدام سهم متفاوتی در ساخت مسکن دارند. بررسی‌ها نشان می‌دهد در دهه‌های اخیر نقش و سهم دولت در ساخت مسکن کاهش یافته و بیشتر به سیاست‌های حمایتی از مسکن انبوه و کوچک‌سازی واحدهای مسکونی روی آورده است. در یک تخمین تقریبی در سال‌های پیش از انقلاب دولت سهم ۲۰ درصدی در ساخت مسکن داشته که در سال‌های اخیر این میزان به حدود ۴ درصد رسیده است.

در دوران قبل از انقلاب و با پیدایش مشکل مسکن در شهرها به دلیل مهاجرت گسترده مردم از روستا به شهر، توجه دولت به سیاست‌های مسکن در قالب برنامه‌های ۵ ساله معطوف شد. در برنامه اول و دوم عمرانی کشور برنامه و اعتبار مشخصی برای تامین مسکن درنظر گرفته نشد. از برنامه سوم به بعد طرح‌ها و برنامه‌هایی برای تامین مسکن اندیشیده شد.

در ۲ دهه میانی پس از انقلاب، جهت‌گیری اصلی سیاست‌های مسکن دولت به سمت تحریک تقاضا با تخصیص و افزایش وام‌های خرید مسکن، آزادسازی زمین با فروش زمین‌های دولتی و کاهش مداخله دولت در بازار مسکن بوده که منجر به ایجاد حلقه بسته رکود و رونق تورمی در زمان نیاز شدید کشور به تولید مسکن شده است. بیشترین مداخله دولت درباره مسکن نیز مربوط به اعطای اعتبارات مالی ساخت مسکن از طریق بانک، ساخت مسکن از سوی کمیته امداد، تامین زمین برای ساخت مسکن طبقات کم‌درآمد و برخی سیاست‌های تشویقی برای انبوه‌سازان بوده است. امروزه بخش خصوصی بیشترین سهم از ساخت مسکن را به خود اختصاص داده است. گفته می‌شود سهم این بخش بیش از ۹۰ درصد تولید کل کشور را دربر می‌گیرد. البته تعاونی‌ها هم در قالب تعاونی‌های مسکن کارمندان یا کارگران نهادهای مختلف سهم بسیار محدودی در تولید مسکن دارند. برخی سیاست‌های کلی مسکن در ایران در قالب برنامه‌های ۵ ساله بیان شده است. همچنین طبق تکلیف وزارت راه در برنامه چهارم توسعه نسبت به تهیه طرح جامع مسکن، این طرح با تاکید بر توسعه پایدار تولید مسکن، بازآفرینی بافت فرسوده، ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و رفع محرومیت و توانمندسازی اقشار ضعیف برای بهره‌مندی از مسکن تدوین شده است.

۲ و نیم میلیون واحد خالی

براساس طرح جامع مسکن، بررسی تحولات آتی جمعیتی و سیاست‌های کلی نظام مبنی‌بر افزایش نرخ باروری پیش‌بینی می‌شود جمعیت کشور در سال ۱۴۰۵ یا افق طرح جامع مسکن، ۶۸ میلیون و ۲۰۰ هزار نفر در مناطق شهری و ۲۰ میلیون نفر در مناطق روستایی ساکن خواهند بود. تعداد خانوارهای ساکن در کل کشور به دلیل تداوم کاهش بعد خانوار و ساختار سنی جمعیت، نرخ رشد بالاتری از جمعیت می‌یابد و برآورد می‌شد که در سال ۱۴۰۵ تعداد خانوارها به حدود ۲۸ میلیون و ۲۷۰ هزار نفر باشد که ۲۲ میلیون و ۱۰۰ هزار نفر از آنها در شهرها و ۶ میلیون و ۱۵۰ هزار نفر در روستاها ساکن خواهند بود.

همچنین حدود ۲ و نیم میلیون واحد مسکونی خالی در کشور وجود دارد. در محاسبات نیازسنجی نرخ بهینه خانه‌های خالی ۵ درصد درنظر گرفته شده که به‌عنوان ذخیره بازار عمل می‌کند در صورتی که این نرخ درحال‌حاضر در نقاط شهری ۱۰.۳ درصد و در نقاط روستایی ۸.۵ درصد است. تلاش دولت با ابزار مختلف در جهت کاهش این نرخ به سطح ۵ درصد در شهرها و ۲.۵ درصد در روستاها، تعداد واحد مسکونی خالی را در افق ۱۴۰۴ طرح جامع مسکن به یک میلیون و ۱۰۰ هزار واحد در نقاط شهری و ۳۰۰ هزار واحد در نقاط روستایی کاهش یابد. بر این اساس، در ۱۰ سال آینده از حجم خانه‌های خالی یک میلیون و ۴۰۰ هزار واحد کاسته خواهد شد و تعداد واحد مسکونی جدید نیز به ۴ میلیون و ۴۶ هزار واحد کاهش خواهد یافت.

دلایل ناکامی سیاست‌های مسکنی

با توجه به کمبود مسکن و نیاز دائمی به آن در ایران در دوره‌های مختلف، قوانین و سیاست‌های گوناگون در این حوزه وضع شده اما یکی از دلایل ناکامی این سیاست‌ها نبود یک برنامه مدون با دورنمای بلندمدت برای رفع مشکلات مسکن است.

از دیگر عوامل مهم موثر بر عدم توفیق این سیاست‌ها نبود بانک اطلاعاتی جامع و شفاف برای شناخت وضع موجود و برنامه‌ریزی دقیق است که رصد و پایش اجرای سیاست‌ها و میزان کارآیی آنها را با مشکل مواجه کرده است. افزایش چندین برابری نرخ مسکن در دوره‌های متوالی وجود داشته منجر به دامن زدن به شکاف نرخ مسکن و استطاعت خانوار به‌ویژه اقشار متوسط درآمدی که بخش مهمی از جمعیت کشور را تشکیل می‌دهند شده و هزینه مسکن به عمده‌ترین هزینه خانوارها بدل گشته و از این رو با گذشت هر سال به تعداد متقاضیان خرید مسکن افزوده شده است. تامین مسکن اقشار ضعیف جامعه و رفع معضل بد مسکنی باوجود اتخاذ سیاست‌های حمایتی دچار مشکل بوده و پس از گذشت ۴ دهه از پیروزی انقلاب در دستیابی به عدالت اجتماعی در برخورداری تمام اقشار از مسکن مناسب که یکی از آرمان‌های انقلاب بوده، همچنان ناکام مانده است.

مطالعات انجام‌شده در موضوع بررسی وضعیت مسکن در دهه‌های گذشته نشان می‌دهد با فاصله گرفتن از دهه اول انقلاب، سیاست‌گذاری مسکن بیشتر به گونه‌ای بوده که سبب شکل‌گیری سرمایه‌داری عریان در این بخش شده است. از سوی دیگر این سیاست‌ها در شناخت جامعه هدف درست عمل نکرده و به‌همین دلیل باوجود سیاست‌ها و برنامه‌های متعدد در حوزه مسکن بسیاری از آنها در دستیابی به هدف ناکام مانده‌اند. یکی از نمونه‌های این سیاست‌ها برنامه مسکن مهر است که از هدف اولیه خود یعنی تامین مسکن ارزان برای اقشار کم‌درآمد به‌دلیل ضعف در شناخت جامعه هدف و متقاضیان واقعی و عدم اجرای کارشناسانه دور مانده و با وجود هزینه‌های بسیار که برای دولت به همراه داشته با مشکلاتی از جمله ورود سوداگری، عدم تحقق عدالت در برخورداری از مسکن مناسب و رفع بد مسکنی مواجه شده است.

سهم ۵ درصدی در تولید ناخالص ملی

بخش مسکن یکی از بخش‌های با ظرفیت بالا برای رشد و حرکت اقتصادی است. مطالعات نشان می‌دهد تحریک بخش مسکن می‌تواند موجب تغییرات قابل‌توجهی در کل اقتصاد کشور شود زیرا بخش مسکن شاخص‌های پیوند پیشین و پسین بزرگی با صنایع و فعالیت‌های دیگر دارد. از این رو، اتخاذ راهکارهای رونق‌بخشی به مسکن همراه با سیاست‌های حمایتی دولت درنهایت منجر به تحریک و رونق‌بخشی و رشد سایر بخش‌ها می‌شود. از طرفی، کفایت دانش و فناوری‌های داخلی در ساخت مسکن و تنوع و فراوانی مصالح تولید داخلی و عدم وابستگی به واردات، این بخش را به یک بخش مستقل تبدیل کرده که می‌توان به صورت پیشران در صف اول تولید و کمک به حرکت سایر صنایع، افزایش اشتغال و کمک به نیروی کار و اقتصاد خانوارها و درنهایت رشد اقتصادی کشور شود.

طبق گفته صاحب‌نظران این بخش، مسکن به طور مستقیم ۵ درصد و به صورت غیرمستقیم ۱۲ تا ۱۳ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور را تشکیل می‌دهد. همچنین بسیاری از نقدینگی کل کشور در بخش مسکن مصرف می‌شود. یکی از عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان ارزش افزوده بخش ساختمان است که هرچه بیشتر باشد سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد. علاوه‌بر این، یکی دیگر از عوامل موثر، اعطای تسهیلات بانکی به این بخش است که هرچه تسهیلات بیشتری پرداخت شود، نشانگر پربازده بودن آن بخش است و سرمایه‌گذاری بیشتری را جذب می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در برنامه‌های توسعه اقتصادی در ۲ دهه میانی بعد از انقلاب بهبود یافته اما به دلایل متعددی در دهه اخیر مطلوب نبوده است. از جمله این دلایل می‌توان به سهم کم دولت، گرایش کم تعاونی‌ها و بخش خصوصی، متناسب نبودن تسهیلات اعطایی با نرخ مسکن و توان اقتصادی خانوارها، عدم مدیریت مناسب در هدایت نقدینگی در بازار، تداخل وظایف در حوزه مدیریت شهری و بخش مسکن، مقطعی بودن سیاست‌گذاری و مازاد و انباشت تقاضا در بازار مسکن اشاره کرد که در صورت رفع این مشکلات با مداخله کارآمد دولت و حاکمیت، رونق پایدار بازار مسکن می‌تواند منجر به رشد شود که اشتغالزایی بالایی هم در پی خواهد داشت. رکود در مسکن سبب از دست رفتن فرصت‌های شغلی متعدد می‌شود و با توجه به ضرایب پیشین و پسین بخش مسکن و ارتباط و وابستگی این بخش با حدود ۱۲۰ صنعت دیگر رکود آن می‌تواند به رکود بخش مهمی از صنایع وابسته و بیکاری نیروی کار آنها منجر شود و در مقابل رونق این بخش به رونق این صنایع و افزایش فرصت‌های شغلی منجر می‌شود.

فراموش‌شدگان بخش مسکن

از جمله مشکلات عمده بخش مسکن در زمینه سیاست‌گذاری بی‌توجهی به مسئله تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد است. مسکن اجتماعی یکی از طرح‌های دولت یازدهم بود که در دومین سال استقرار آن مطرح شد. مبنای این پیشنهاد این بود که دولت یازدهم با انتقاد صرف از مسکن مهر چیزی را پیش نبرده و باید جایگزینی مناسب برای آن را معرفی کند. اگرچه فرآیند تدوین و ابلاغ آن زمان زیادی گرفت اما در نهایت پس از تصویب در هیات دولت، در اسفند ۹۵ ابلاغ شد.

براساس مصوبه هیات‌وزیران با هدف حمایت دولت از تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و در راستای اجرای سیاست‌های دولت یازدهم در بخش مسکن در سال‌های ۹۶ تا ۱۴۰۰ برنامه‌ای در دو قالب «مسکن اجتماعی و حمایتی» تدوین می‌شود.

در این طرح برنامه‌ریزی برای اجرای سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی صورت گرفته که در این برنامه کمک‌هایی در قالب تسهیلات ساخت و خرید مسکن ملکی، پرداخت تسهیلات به سازندگان مسکن استیجاری، ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض‌الحسنه ودیعه مسکنی پیش‌بینی شده بود. این برنامه به منظور کمک به ساخت مسکن استیجاری و تقویت بازار اجاره و همچنین خرید مسکن ملکی تسهیلاتی درنظر گرفته شده بود.با وجود اینکه در این برنامه مسئولیت اجرایی برعهده بنیاد مسکن قرار داده شده بود اما این نهاد به‌طور مستقیم ابزار لازم برای عملیاتی کردن طرح را ندارد چراکه متولی زمین دولتی، سازمان ملی زمین و مسکن است و جزء اراضی که در قالب ساخت مسکن محرومان و همچنین ساخت مسکن در راستای اجرای مصوبات سفرهای رهبر معظم انقلاب در اختیار بنیاد مسکن قرار گرفته است، اراضی دیگر بابت اجرای برنامه مسکن اجتماعی تخصیص نیافته است. از سوی دیگر در این راستا سازمان برنامه و بودجه نیز منابع مالی این طرح را تامین نکرده است.

براساس مصوبه سازمان ملی زمین و مسکن در صورتی زمین به دستگاه‌های دولتی و نهادهای انقلابی واگذار می‌کند که این دستگاه‌ها نقشه تایید شده برای اجرای طرح و همچنین اسناد مالی تخصیص منابع طرح مبنی‌بر واریز شدن منابع مالی از سوی سازمان برنامه را به سازمان ملی زمین و مسکن ارائه دهند. تا زمانی که بنیاد مسکن نقشه‌های دارای تاییدیه و منابع مالی را فراهم نکند امکان واگذاری زمین وجود ندارد. به این ترتیب به‌جز پروژه‌هایی که نهادهای حمایتی از جمله کمیته امداد و سازمان بهزیستی از محل منابع داخلی خود و با مشارکت خیرین مسکن‌ساز انجام داده‌اند اقدام درخور توجهی از سوی دولت در حوزه تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد صورت نگرفته، امری که همه دست‌اندرکاران طرح مسکن اجتماعی به انجام نشدن اقدامات اساسی در خصوص اجرای این طرح اذعان دارند.

طرح مسکن مهر که با هدف تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه، نرخ زمین را از نرخ تمام‌شده مسکن حذف کرده و بر این بنا استوار بود تا واحدهای مسکونی را به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار دهد. در دولت نهم و ابتدا در قالب بند «د» تبصره «۶» قانون بودجه سال ۸۶ کل کشور و سپس قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن مصوب سال ۸۷ برنامه‌ریزی شد.

تغییر رویکرد و اولویت‌ها

بررسی‌ها نشان می‌دهد هدف‌گذاری دولت پیشین در این طرح فراتر از ساخت مسکن در زمین‌های ۹۹ ساله شهری بوده و برنامه‌ریزی برای تولید مسکن در قالب خودمالکی و بافت فرسوده و همچنین نوسازی مسکن روستایی را نیز دربر می‌گرفته است.

با روی کار آمدن دولت یازدهم و تغییر رویکرد در زمینه مسکن مهر، فرآیند تکمیل و تحویل واحدهای مسکونی باقی مانده با ضرباهنگ کندی دنبال شد به گونه‌ای که با محدودیت تخصیص منابع مالی به این طرح و به دنبال آن افزایش قیمت‌ها، منابع مالی مورد نیاز ادامه طرح مسکن مهر فزونی گرفت.

براساس مصوبات هیات‌وزیران در دولت‌های نهم و دهم وظیفه تامین منابع مالی مسکن مهر از طریق خط اختصاصی اعتباری برعهده بانک مرکزی بوده و در دوره یادشده بانک مرکزی همکاری را برای پیشبرد پروژه‌ها داشته است. اما با روی کار آمدن دولت یازدهم و اظهارات مسئولان بانک مرکزی مبنی‌بر تورمی بودن شیوه تامین مالی مسکن مهر، این نهاد محدودیت‌هایی را برای این طرح اعمال کرد. البته بعدها و به‌ویژه در دولت دوازدهم این محدودیت‌ها تا حدودی رفع شد. منابع مالی طرح مسکن مهر شامل خطوط اعتباری دریافتی از بانک مرکزی به مبلغ ۴۵ هزار میلیارد تومان و اقساط وصولی آن است. سقف تعهدات بانک مسکن برای اعطای تسهیلات در طرح مسکن مهر ۵۵ هزار و ۵۸۳ میلیارد تومان بوده که تا پایان فصل بهار ۹۹ مبلغ ۵۴ هزار و ۴۱۰ میلیارد تومان قرار منعقد شده و مبلغ ۵۱ هزار و ۶۳۴ میلیارد تومان آن پرداخت شده است. بر این اساس، مبلغ تسهیلات باقی‌مانده قابل اعطا در این طرح بیش از ۳ هزار و ۹۰۴ میلیارد تومان است. یادآور می‌شود مبلغ کل قراردادهای منعقدشده در پایان پاییز ۹۳ افزون‌بر ۴۷ هزار و ۹۵۹ میلیارد تومان و مبلغ کل پرداختی از سوی بانک مسکن در دوره یادشده ۴۳ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان بوده است.

بنا بر اذعان وزیر راه و شهرسازی، از حدود ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکن مهر تا پایان پاییز ۹۹ افزون بر ۲میلیون و ۴۵ هزار واحد که معادل ۹۳ درصد از کل پروژه به بهره‌برداری رسیده است. ۱۲۰ هزار واحد از تعداد باقی‌مانده در مراحل نازک‌کاری و ۶۰ هزار نیز در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی قرار دارند. ۹۰ هزار واحد مسکن مهر هم دارای مشکلات حقوقی هستند و پرونده آنها در محاکم قضایی است. مسکن‌های مهر مشکل‌دار اغلب به صورت خودمالکی یا به صورت تعاونی است. در صورتی که پروژه‌های نام‌برده در دادگاه تعیین‌تکلیف شوند، در مدار تولید قرار می‌گیرند.

یادداشت

تخلفات آشکار در حوزه پارکینگ‌سازی



وحیدنوروزی
کارشناس مدیریت شهری

پارکینگ عمومی و شخصی یکی از معضلات کلانشهرهایی مانند تهران است. در حوزه پارکینگ‌های شخصی در مجتمع‌های مسکونی، براساس طرح تفصیلی، تامین و احداث پارکینگ برای تمام ساختمان‌ها ضروری است؛ در نتیجه پروانه ساخت و صدور مجوز پایان کار منوط‌به این امر است، البته استثناهایی برای برخی املاک وجود دارد مانند اینکه زمین شیب داشته یا کوچه‌ای باریک باشد.

بخش قابل‌توجهی از تخلفاتی که در حوزه ساختمانی انجام می‌شود مربوط به کسری پارکینگ است. درحال‌حاضر شاید هزاران پرونده ساختمانی وجود دارد که به‌دلیل کسری پارکینگ نتوانسته پایان کار دریافت کنند. از این‌رو شورای اسلامی شهر تهران در سال‌های گذشته برای اینکه مشکل این ساختمان‌ها را حل کند، مصوباتی داشت که یک یا دو واحد دارای کسری پارکینگ، با توافق، هزینه آن پرداخت شده تا صرف احداث پارکینگ‌های عمومی شود اما در ادامه این شد که چون هیچ صندوق و ردیفی برای این درآمد درنظر گرفته نشده بود، موضوع ابتر باقی ماند. در مسابقه ساخت پارکینگ و اضافه شدن خودرو در سطح شهر، صاحبان خودرو برنده هستند، زیرا هر قدر پارکینگ ساخته شود باز هم کمبودهایی وجود خواهد داشت، چراکه سرانه خودرو در شهر بالا بوده و گاهی برخی خانواده‌ها دارای ۲ تا ۳ خودرو هستند. ساخت پارکینگ براساس طرح تفصیلی مطابق با سرانه خودرو نیست بلکه طرح تفصیلی در بخش ساخت پارکینگ در آپارتمان‌ها و مجتمع‌ها براساس هر خانواده یک خودرو طرح‌ریزی شده است؛ بنابراین این طرح در بعضی از بخش‌ها نیاز به اصلاح دارد. در نتیجه هرچه پارکینگ ساخته شود، خودرو برای آن وجود خواهد داشت.

ما نباید فقط به فکر احداث پارکینگ عمومی باشیم، بلکه باید برای تردد خودروها محدودیت ایجاد کنیم. طرح ترافیک یکی از آنهاست و معتقدم براساس کد ملی که خودرویی پلاک می‌شود باید الزام ارائه سند پارکینگ هم از سوی صاحب خودرو به آن ضمیمه شود. به‌این ترتیب تا فرد سند پارکینگ را ارائه ندهد نباید شماره‌گذاری خودرو برای او انجام شود.

شهرداری توان مالی برای احداث پارکینگ عمومی را ندارد و پولی هم که برای کسری پارکینگ دریافت می‌کند، صرف امور جاری آن می‌شود. از این‌رو برای حل این چالش باید به تناسب مساحت زمین چند طبقه پارکینگ عمومی احداث شود و هر جای پارک پارکینگ، سند جدا داشته باشد. در ادامه هر جای پارک پارکینگ مانند خانه در بنگاه املاک خرید و فروش شود. البته با اجاره آنها موافق نیستم، بلکه باید به‌ازای هر خودرو یک سند ۶ دانگ پارکینگ به صاحب خودرو داده شود. اجاره برای پارکینگ‌های عمومی‌تر است که خرید آن برای بخش خصوصی صرفه اقتصادی ندارد. سال‌های گذشته شهرداری در این‌باره کارهایی انجام داد و به‌عنوان مثال، مجوز احداث ۲ طبقه تجاری با ۸ طبقه پارکینگ داد اما این پارکینگ‌ها مورد استفاده عموم مردم نبود زیرا در مرحله نخست فروشندگان مجتمع تجاری از آن استفاده کردند و در مرحله دیگر برای افرادی بود که برای خرید به این مجتمع‌های تجاری رجوع می‌کردند؛ بنابراین طرح اشتباهی بود و برای ساخت آنها استقبال نشد.

اگر یک پارکینگ، یک سند ۶ دانگ داشته باشد و پلاک شدن خودرو منوط‌به ارائه سند پارکینگ باشد، پارکینگ‌سازی در بخش خصوصی رونق می‌گیرد و شاهد این نخواهیم بود که شب‌ها در کوچه‌های ۶ یا ۸ متری انبوه خودرو در دو طرف آن پارک شده باشد. در این وضعیت اگر زلزله یا اتفاق دیگری در این کوچه‌های باریک رخ دهد، مشخص نخواهد بود که چگونه باید کمک‌رسانی کرد.

در ردیف بودجه سال ۹۸ درباره درآمد کسری پارکینگ اعتباری پیش‌بینی شده بود که برای ۶ ماه نخست سال ۹۸ این عدد ۸ برابر بودجه مصوب شورای اسلامی تهران بود، اما هیچ‌گاه عوارض کسری پارکینگ‌ها برای ساخت پارکینگ‌های عمومی نشد، زیرا این مبلغ به خزانه کشور واریز می‌شود و در اختیار معاونت شهرسازی است، نه معاونت حمل‌ونقل ترافیک. در این‌باره ساختمان پلاسکو نمونه خوبی برای برخی کم‌کاری‌هاست. یک سازنده عنوان می‌کند من پلاسکو می‌سازم اما پارکینگ نمی‌سازم. مصوبه شورای‌عالی شهرسازی هم می‌گیرد و به‌این ترتیب شهرداری ضوابط تامین پارکینگ را تغییر می‌دهد تا این سازمان بتواند ساختمان را بسازند. در واقع پروانه یک ساختمان و پارکینگ قدیمی به‌عنوان پارکینگ پلاسکو ارائه و پذیرفته می‌شود. ده‌ها مورد مانند ساختمان پلاسکو وجود دارد که با ۳۰۰ تا ۴۰۰ کسری پارکینگ و حجم عظیمی از مراجعان به این بخش روبه‌رو بوده که باعث قفل شدن خیابان‌های مرکز کلانشهری مانند تهران می‌شود.

مرز محل تردد است، نه ماندگاری خودروهای ترانزیتی

عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه ماندگاری و رکود خودروهای ترانزیتی در مرزهای ایران بسیار زیاد است، گفت: به‌طور میانگین در ایران هر ساعت فقط ۴ خودرو از مرز عبور می‌کند درحالی‌که این مقدار در کشورهای مشابه به ۱۲۰ خودرو در ساعت می‌رسد. به‌گزارش خانه ملت، سیدالبرز حسینی با بیان اینکه مرز محل تردد است، نه ماندگاری خودروهای ترانزیتی، گفت: براساس گزارش‌های ارائه‌شده، ماندگاری و رکود کامیون‌های ترانزیتی در مرزها زیاد است؛ از سویی وجود قوانین متعدد باعث شده این مناطق اقتصادی با مشکلاتی گوناگونی مواجه شوند. وی افزود: به‌طور میانگین در ایران هر ساعت فقط ۴ خودرو از مرز عبور می‌کند، درحالی‌که این مقدار در کشورهای مشابه به ۱۲۰ خودرو در ساعت می‌رسد. بر همین اساس هم مقرر شد گزارشی با عنوان ضرورت ساماندهی مرزها در صحن مجلس قرائت شود تا با همکاری نماینده‌ها و سایر مسئولان بتوانیم بخشی از مسائل مرتبط با مرزها را حل کنیم. این نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی در ادامه به دستور کار دوم کمیسیون عمران اشاره کرد و گفت: استماع گزارش بررسی و ارزیابی خط راه‌آهن سریع‌السیر تهران- قم- اصفهان بود که از سال ۱۳۷۰ شروع شده و با تغییرات طولانی از حیث واگذاری به پیمانکاران ذی‌ربط روبه‌رو شده و درحال‌حاضر نیز قرارداد پیمانکاری پروژه ساخت این خط راه‌آهن با شرکت چینی بسته شده است. طرح احداث این خط راه‌آهن یک ابرپروژه در کشور ما به‌شمار می‌رود و باید به این فناوری دست پیدا کنیم.

پارکینگی به بزرگی یک شهر

ضرورت پرداخت هزینه برای پارک خودرو در حاشیه خیابان

فاطمه امیراحمدی
editor@smtnews.ir

خیابان‌ها پر شده از خودروهای پارک‌شده در حاشیه آنها که علاوه‌بر نازیبایی شهر به بار ترافیک شهری افزوده است. گشت‌های سرگردان برای یافتن جای پارک برای حتی چند دقیقه، معضلی بزرگ برای کلانشهری مانند تهران شده است. این امر میزان سوخت را افزایش داده و به آلودگی موجود کلانشهرها دامن می‌زند؛ علاوه‌بر اینکه ترافیک را بیشتر می‌کند. بسیاری از افراد مشغول به‌کار، از صبح تا عصر، خودرو خود را در حاشیه خیابان‌ها پارک می‌کنند.

براساس سخن کارشناسان حوزه شهری معضل کمبود پارکینگ به توجیه‌ناپذیری سرمایه‌گذاری در این بخش برمی‌گردد و نیاز است تغییراتی در قیمت و قوانین رخ دهد.



در سطح شهر تهران پروژه‌های زیادی آغاز شده که برای ادامه آنها نیاز است مشوق‌هایی داده شود. بخش خصوصی نیاز به مشوق دارد تا زمین‌هایی که جواز کاربری ساخت پارکینگ دارند شروع به ساخت کنند اما تمایلی به این کار نیست، چون ساخت پارکینگ در کشور توجیه اقتصادی ندارد

موانع ساخت پارکینگ

محسن فقیهی، رئیس اتحادیه اتوسرویس، تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران درباره وضعیت پارکینگ این کلانشهر به صمت گفت: وضعیت پارکینگ‌ها بسیار نابسامان است. شرایط یک بام و دو هواست. نخست اینکه شهرداری‌ها بیشتر پارکینگ را در اختیار خود گرفته و خود ساخته‌اند؛ علاوه‌بر اینکه وضعیت پارکینگ‌های قدیمی مناسب نیست و اجازه نوسازی و بروزرسانی آنها هم داده نمی‌شود.

رئیس اتحادیه اتوسرویس، تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران افزود: پارکینگ‌ها در شهر تهران دارای مشکلات بسیاری هستند. هنگامی‌که شهرداری از یک پارکینگ‌دار مطالبه پول بابت پسماند می‌کند آیا انگیزه‌ای برای ساخت آنها می‌ماند؟ پرسش این است که پارکینگ چه پسماندی دارد؟



فقیهی ادامه داد: موضوع دیگر در بحث نرخ قیمت پارک خودرو در این پارکینگ‌هاست. سازمان تعزیرات حکومتی و حمایت مصرف‌کننده و تولیدکنندگان اجازه افزایش هزینه پارک را نمی‌دهند. اگر پارکینگی هزینه‌های پارک را افزایش دهد، جریمه می‌شود.

رئیس اتحادیه اتوسرویس، تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران اظهارکرد: سرمایه‌گذار به‌دلیل عملکرد شهرداری فراری است. طی مذاکراتی که پیش‌تر بین اتحادیه و شهرداری انجام‌شده، قرار بر این بود سرمایه‌گذار را اتحادیه اتوسرویس، تعمیرگاه، کارواش و پارکینگ تهران معرفی کند و شهرداری‌ها اجازه ساخت پارکینگ طبقاتی را بدهد. پارکینگ‌هایی که مثلا ۵ طبقه منفی در کنار طبقات معمول دارند اما اجرایی نشد.

فقیهی عنوان کرد: این مذاکره برای دهه ۷۰ بود و پس از گذشت بیش از ۲ دهه همچنان کلانشهری مانند تهران به پارکینگ‌های مکانیزه و طبقاتی در حجم بالا نیاز دارد.

چرا پارکینگ عمومی ساخته نمی‌شود؟

در ادامه محمد علیخانی یکی از اعضای شورای شهر تهران درباره وضعیت پارکینگ‌ها به صمت گفت: درباره آمار پارکینگ‌ها در کلانشهر تهران، بخشی از پارکینگ‌های موجود خصوصی و بخشی هم مربوط به پارکینگ‌های شهرداری است. مجموعه آنها حدود ۲۰۰ هزار پارکینگ در تهران می‌شود. این آمار مربوط به پارکینگ‌های عمومی است.

وی درباره نیاز تهران به ساخت پارکینگ‌ها هم عنوان کرد: شهر تهران نیاز به حدود ۶۰۰ هزار پارکینگ دارد که از این تعداد بخشی در حال ساخت است.

عضو شورای شهر تهران در ادامه به کارهای انجام‌شده در دور پنجم شورای شهر تهران گفت: یکی از اقداماتی که از سوی شورای شهر انجام شد، اصلاح هزینه‌کردهای درآمد حاصل از کمیسیون ۱۰۰ شهرداری بود. پیش‌تر درآمد کسری پارکینگ شخصی در ساختمان‌ها در جای خود هزینه نمی‌شد. درحالی‌که براساس قانون باید برای ساخت پارکینگ عمومی هزینه می‌شد. در واقع یکی از دلایلی که در حوزه تامین پارکینگ عمومی در سطح شهر تهران عقب هستیم به این موضوع برمی‌گردد.

او ادامه داد: در مدیریت جدید شهرداری و دور پنجم شورای شهر در بودجه مصوب و شهرداری ملزم شد این درآمد را برای ساخت پارکینگ هزینه کند.

تغییر اجاره‌بها و تشویق به ساخت

علیخانی در ادامه سخنان خود افزود: در سطح شهر تهران پروژه‌های زیادی آغاز شده که برای ادامه آن نیاز است تا مشوق‌هایی داده شود. بخش خصوصی نیاز به مشوق دارد تا زمین‌هایی که جواز کاربری ساخت پارکینگ دارند شروع به ساخت کنند اما تمایلی به این کار نیست، چون ساخت پارکینگ در کشور توجیه اقتصادی ندارد.

این عضو شورای شهر افزود: یکی دیگر از کارهایی که در کمیسیون عمران و حمل‌ونقل انجام شد، تغییرات در نرخ مصوب پارکینگ‌ها بود. به‌این ترتیب قرار شد پارکینگ‌ها مانند هتل‌ها رتبه‌بندی شوند و همان‌گونه که هزینه کرایه تمام هتل‌ها یکسان نیست، اجاره پارکینگ نیز براساس خدماتی که ارائه می‌دهد، تعیین شود. به‌عنوان مثال، برخی پارکینگ‌ها زمین خالی است که فردی در ورودی آن نشسته است و هزینه را دریافت می‌کند. در این پارکینگ‌ها چالش‌هایی مانند آفتاب در فصل گرما و برف و باران در فصل سرما و... وجود دارد. چنین پارکینگی چه خدماتی به صاحبان خودروهای پارک شده ارائه می‌دهد که قیمت آن باید با یک پارکینگ هوشمند یکی باشد. او اظهار کرد: این عملکرد ساخت پارکینگ‌های مکانیزه را توجیه‌ناپذیر کرده و سرمایه‌ها را از این حوزه فراری داده بود، زیرا درآمد آنها نسبت به خدماتی که ارائه می‌دادند، کمتر بود.



علیخانی با بیان اینکه در دوره شهرداری پیشین تهران، مطالعه‌ای در سازمان ترافیک انجام شد تا راهکار تشویق افراد به ساخت پارکینگ‌ها مشخص شود، گفت: قرار شد کسانی که تمایل به ساخت پارکینگ دارند، تشویق و اجازه داشته باشند پارکینگ را در چند طبقه احداث کنند؛ اینکه پارکینگ مربوط به طبقاتی باشد و علاوه‌بر آن، طبقه‌ای هم مربوط به تالار باشد.

او یادآور شد: به‌این ترتیب قرار شد تعدادی پارکینگ عمومی ساخته شود. اما به‌لحاظ قیمت همچنان ساخت پارکینگ توجیه اقتصادی نداشت و سرمایه‌گذار عنوان می‌کرد با هزینه‌ای که برای خرید زمین باید داشته باشد عدد فعلی اجاره جای پارک در پارکینگ‌های عمومی از سوی صاحب خودرو بسیار پایین است؛ بنابراین برای نخستین‌بار قیمت‌گذاری را براساس درجه‌بندی پارکینگ‌ها انجام دادیم. البته این مبلغ تعیین‌شده برای اجاره جای پارک همچنان توجیه‌اقتصادی ندارد اما به‌هر حال زمینه تحولات آینده شد.

علیخانی یادآور شد: تغییر در قیمت اجاره‌بهای جای پارک مشوقی برای ارائه خدمات بیشتر از سوی صاحبان پارکینگ‌ها شده و اینکه به تعداد پارکینگ‌های مکانیزه و هوشمند اضافه می‌شود. برای امنیت خودرو در پارکینگ علاوه‌بر نصب دوربین، به شکل هوشمند فضاهای خالی کاملا مشخص هستند.

جای پارک خیابانی و معضل شهری

این عضو شورای شهر در ادامه به پارک خودرو در حاشیه خیابان‌ها اشاره کرد و گفت: هنگامی‌که صاحبان خودرو آزادانه می‌توانند خودرو خود را در معابر پارک کنند، درحالی‌که پارکینگ عمومی در نزدیکی این محل وجود دارد خود یکی از دلایل عدم‌ساخت پارکینگ از سوی بخش خصوصی است. نبود قانونی درباره ممنوعیت پارک در حاشیه خیابان‌ها سبب شده صاحبان خودرو نیازی نبینند تا برای پارک هزینه‌ای بپردازند؛ بنابراین باید پارک در حاشیه خیابان‌ها نیز ساماندهی شوند. پارک در حاشیه خیابان فقط برای توقف‌های کوتاه‌مدت باشد.

علیخانی افزود: قیمت پارک در حاشیه خیابان باید بالا باشد تا افراد برای پارک چند ساعت به پارکینگ‌های عمومی مراجعه کنند، نه پارک شبانه. در چنین وضعیتی افرادی که نیاز دارند برای مدت کوتاهی خودرو خود را پارک کنند، ناچار نمی‌شوند سرگردان خیابان‌ها برای پیدا کردن جای پارک شوند. این امر علاوه‌بر بار ترافیکی منجربه سوخت بیشتر و همچنین آلایندگی می‌شود. تمام این موارد در سایر کشورها تجربه شده و امری نیست که ما کشف کرده باشیم.

پارکینگ عمومی جاذب سفر

این عضو دور پنجم شورای شهر در ادامه به برخی انتقادها اشاره کرد و گفت: برخی از کارشناسان حوزه شهری معتقدند پارکینگ‌ها جاذب سفر هستند. آنها عنوان می‌کنند هرچه تعداد پارکینگ‌های عمومی بیشتر شود، افراد تشویق به استفاده از خودروهای شخصی شده و خیابان‌ها شلوغ‌تر با بار ترافیکی بیشتر می‌شود.

علیخانی در پاسخ به این انتقاد گفت: این مسئله برای کشورهایی است که دارای ناوگان حمل‌ونقل عمومی مجهز و باکیفیت هستند اما برای شهر تهران که ناوگان حمل‌ونقل عمومی دارای خلأهایی است این موضوع نمی‌تواند محلی از اعراب داشته باشد.

متولی ساخت پارکینگ عمومی

این عضو شورای شهر تهران در پاسخ به این پرسش که آیا متولی ساخت پارکینگ شهرداری است، گفت: درحال‌حاضر در کنار شهرداری بخش خصوصی هم مبادرت به ساخت پارکینگ عمومی می‌کند و ساخت پارکینگ مختص شهرداری نیست اما برای شتاب‌بخشی به این امر نیاز است تا بخش خصوصی تشویق به ساخت شود.

وی ادامه داد: برخی از دارندگان زمین با کاربری پارکینگ به‌دلیل توجیه‌ناپذیر بودن ساخت پارکینگ به‌دنبال تغییر کاربری بوده و بعضی هم موفق به تغییر کاربری شده‌اند. به‌عنوان مثال در مدیریت پیشین شهرداری زمین پارکینگ متعلق به سازمان ترافیک که کارکرد پارکینگ داشت تغییر کاربری داده و اطلس‌مال در آن ساخته شد. علیخانی افزود: این امر دو پیامد داشت؛ نخست حذف ایستگاه مترو و همچنین اختصاص یافتن زمین پارکینگ به یک مجتمع تجاری.

> هنگامی‌که صاحبان خودرو آزادانه می‌توانند خودرو خود را در معابر پارک کنند، درحالی‌که پارکینگ عمومی در همان نزدیکی وجود دارد این خود یکی از دلایل عدم‌ساخت پارکینگ از سوی بخش خصوصی است

سخن پایانی

بنابر این گزارش کلانشهری مانند تهران در حوزه ساخت پارکینگ‌های عمومی با چالش‌های بسیاری روبه‌رو است که سرمایه‌گذاران را تشویق به هزینه‌کرد در این بخش نمی‌کند. همچنین برخی انتقادها نسبت به عملکرد شهرداری در این حوزه مطرح می‌شود به‌جای تشویق به ساخت پارکینگ سنگ‌اندازی می‌کند.

سیستم مچینگ، بهترین روش تامین مواد اولیه

عضو هیات‌مدیره انجمن تخصصی صنایع همگن و نیرومحرکه و قطعه‌سازان خودرو کشور از مشکلات سامانه بهین‌یاب برای تامین مواد اولیه مورد نیاز قطعه‌سازان سخن گفت.احمدرضا رعنایی در گفت‌وگو با خبرخودرو با بیان اینکه قطعه‌سازان با کسری ورق فولاد مواجه هستند، عنوان کرد: متاسفانه قطعه‌سازان برای تامین فولاد از سامانه بهین‌یاب مشکل دارند و به اندازه نیاز در اختیار قطعه‌سازان قرار نمی‌گیرد.

همچنین نرخ ورق فولاد در بورس افزایش یافته و در مجموع مشکلات تامین فولاد برای قطعه‌سازان به قوت خود باقی است. عضو هیات‌مدیره انجمن تخصصی صنایع همگن و نیرومحرکه و قطعه‌سازان خودرو کشور درباره اظهارات مدیرعامل سازمان و گسترش و نوسازی ایران مبنی بر اینکه با وجود عدم‌شفافیت مالی و مشکلات ثبت‌نامی قطعه‌سازان در سامانه بهین‌یاب خللی در تامین فولاد آنها وجود ندارد، گفت: حساب و کتاب مالی قطعه‌سازان مشکلی ندارد و این سامانه بهین‌یاب است که سیستم قوی نیست و قطعه‌سازان را با چالش‌هایی مواجه کرده است. به‌عنوان مثال، شرکت قطعه‌سازی ما برای ثبت اطلاعات و آمار به مشکل برخورد اما یک روز پس از آن این مشکل برای همکاران ما رفع شده بود.

رئیس هیات‌مدیره انجمن تخصصی صنایع همگن نیرومحرکه و قطعه‌سازان خودرو استان مرکزی با تشریح مشکلات سامانه بهین‌یاب افزود: سیستم بهین‌یاب پاسخگو قطعه‌سازان برای تامین مواد اولیه نیست، چراکه برخی از تولیدکننده‌نماها با ثبت اطلاعات غلط در سامانه بهین‌یاب، مواد اولیه را دریافت کرده و آن را در بازار آزاد با نرخ بالا می‌فروشند اما تولیدکنندگان واقعی باید مواد اولیه را با چندبرابر نرخ تهیه کنند تا خط تولید متوقف نشود؛ بنابراین وزارت صنعت، معدن و تجارت باید عزمی جدی برای ساماندهی تخصیص مواد اولیه فولادی و پتروشیمی به تولیدکنندگان واقعی داشته باشد.

رعنایی با اشاره به راهکارهای موجود برای تسهیل تامین مواد اولیه موردنیاز قطعه‌سازان، اظهارکرد: بهترین راهکار این است که تامین مواد اولیه قطعه‌سازان از بورس خارج شده و به سیستم مچینگ پیشین بازگردد، زیرا در طرح مچینگ هر شرکت می‌تواند مطابق با نیاز و نقدینگی خود، اقدام به خرید از بورس کنند و رقابتی وجود ندارد در نتیجه سهمیه هر شرکت باقی خواهد ماند و با نظارت انجمن و سازمان صنعت، معدن و تجارت هر استان سهمیه فولاد قطعه‌سازان داده می‌شود.



سیگنال‌های ارزی و تورمی محرک بازار طلا



متهم اشتباهی گرانی مسکن



بورژوازی مستغلات ایران را غیرقابل سکونت می‌کند

فعالان و کارشناسان بخش معدن در گفت‌وگو با صمت:

سیاست‌گذاری‌های دولتی یاری‌رسان معادن نیست



ملیکا انصاری- حل مشکلات پیش روی تولید، موضوع مهمی است که رهبر معظم انقلاب نیز در انتخاب شعار سال بر آن تاکید کردند. با تشدید فشارهای تحریم بر اقتصاد، ارزش تولیدات داخلی و رونق چرخه صنعت بیش از پیش نمایان شد و برای رفع کمبودهای کشور، صنعتگران و تولیدکنندگان سال‌هاست آستین‌ها را بالا زده‌اند؛ اما مشکلات و ناهمواری‌های متعددی که بر سر راه فعالان اقتصادی قرار دارد، بر روند توسعه کشور تاثیر منفی گذاشته است؛ از همین رو باز کردن این گره‌ها جزو ضرورت امروزه کشور است. فعالان بخش معدن و صنایع معدنی نیز همواره با موانعی روبه‌رو هستند که اغلب از سیاست‌گذاری‌های دولتی سرچشمه می‌گیرند. صمت در گفت‌وگو با کارشناسان موانع موجود در بخش معدن کشور، منشأ آنها و راهکار حل این مسائل را بررسی کرده است.

مشکلات تولیدکنندگان معدنی



سجاد غرقی، عضو کمیسیون صنایع و معادن اتاق بازرگانی ایران و فعال معدنی درباره مشکلات پیش روی تولیدکنندگان معدنی کشور در گفت‌وگو با صمت گفت: بنا بر نظر کارشناسان و فعالان معدنی، بخش بالادستی و تولیدات معادن درگیر سیاست‌های به‌نوعی سرکوب‌کننده است. از جمله این سرکوب‌ها را می‌توان در قیمت‌گذاری‌های دستوری و ایجاد ممنوعیت‌های صادراتی مواد معدنی مشاهده کرد. به‌طور کلی می‌توان گفت به‌دلیل برخی قوانین سال‌های اخیر، شرایط بازار معدن متحول و کار به‌ویژه برای تولیدکنندگان معدنی سخت‌تر از قبل شده است. وی در ادامه افزود: می‌توان نرخ‌گذاری دستوری مواد معدنی در بازار را بانی بیشترین آسیب به بدنه تولیدات معدنی کشور دانست، چراکه در پی این قانون، معدنکاران و تولیدکنندگان معدنی کشور مجبورند محصولات خود را با قیمتی حدود ۴۰ درصد ارزان‌تر از نرخ واقعی وارد بازار کنند.

▣ رانت در صنایع پایین‌دستی

عضو کمیسیون صنایع و معادن اتاق بازرگانی ایران در ادامه ضمن ابراز نگرانی از مشکلات پیش آمده برای تولیدکنندگان معدنی پیرو اتفاقات اخیر گفت: قیمت‌گذاری دستوری مواد معدنی در بازار و محدودیت‌های صادراتی، مانع توسعه معدن بزرگ‌مقیاس شده و برای معادن کوچک نیز تا الان تعطیلی به‌همراه داشته است. شرایط به‌وجود آمده در بازارهای معدنی و وجود قوانین ذکرشده، به ضرر معدنکار است و این روزها شاهد آن هستیم که تولیدکنندگان معدنی با مشکلات متعددی که ثمره قوانین داخلی است، دست‌وپنجه نرم می‌کنند. وی افزود: از طرفی به‌دلیل وجود ممنوعیت‌های صادراتی برای تولیدات معدنی، معدنکاران مجبورند تمام تولیدات خود را وارد بازار داخلی کرده و تنها از این طریق کسب درآمد کنند و از طرف دیگر با قیمت‌های تصویب شده اغلب معادن با ضرر مواجه شده‌اند. علاوه بر آن نباید فراموش کرد تمامی این اتفاقات به نفع صنایع پایین‌دستی و مصرف‌کنندگان تولیدات معدنی است. رانت بزرگی برای مصرف‌کنندگان مواد معدنی از طریق ارزان‌فروشی تولیدکنندگان و معدنکاران به‌وجود آمده که این خود به‌نوعی آسیب‌زا و عامل نابسامانی در بخش معدن کشور است. سودهایی که در برخی کارخانه‌های صنایع معدنی مشاهده می‌کنیم هم ناشی از این رانت و فرصت است که در اختیار آنان قرار گرفته و به‌نظر کارشناسان معدنی باید از این اقدامات جلوگیری شود.

▣ راهکارهای پیش رو

این فعال معدنی درباره حل مشکلات امروزه تولیدکنندگان معدنی و حمایت از حقوق آنان گفت: باید ابتدا مکانیسم ممنوعیت و محدودیت‌های صادرات مواد معدنی کشور که توسط مجلس شورای اسلامی و نهادهای دولتی مربوطه تصویب شده، برداشته شود. همچنین قیمت‌گذاری تولیدات معدنی براساس عرضه و تقاضا در بازار باشد تا مشکلات فعلی فعالان معدنی و معدنکاران تا حدودی رفع و حمایت در جهت حقوق تولیدکنندگان معدنی کشور انجام شود. وی افزود: امیدواریم در آینده نزدیک دولت یا مجلس راهکارهایی در جهت رفع این معضلات در پیش بگیرند و حمایت از تولیدکننده معدنی در دستور کار نهادها و سازمان‌های دولتی قرار گیرد، چراکه با ادامه روند فعلی، در آینده‌ای نه‌چندان دور شاهد تعطیلی بیشتر معادن کوچک و سودآور نبودن معادن بزرگ‌مقیاس خواهیم بود که در نهایت اثر خوبی بر اقتصاد کشور نخواهد گذاشت.

معادن و تیغ حقوق مالکانه



مهرداد اکبریان، رئیس انجمن سنگ آهن ایران در گفت‌وگو با صمت به دیگر مسائل امروز بخش معدن اشاره کرد و گفت: سال‌هاست کارشناسان حوزه معدن به‌ویژه تولیدکنندگان معدنی و صاحبان معادن به نحوه محاسبه حقوق دولتی معترض هستند. متاسفانه باوجود تلاش‌های بسیار تاکنون موفق به تدوین یک نظام تعیین حقوق دولتی براساس موقعیت‌های درآمدی و کار و هزینه‌های یک معدن نشده‌ایم.

وی افزود: مسئله افزایش نرخ حقوق پرداختی معادن به دولت در دو وجه قابل بررسی است؛ نخست در شرایط فعلی کشور که در پی شیوع ویروس کرونا مشکلات کسب‌وکارها و تولید معادن اقتصادی و فروش افزایش یافته و به همراه بالا رفتن هزینه‌های تولید، صادرات نیز متوقف شده، برای پرداخت این هزینه‌های سنگین دولتی توان و رمقی در معادن و صنایع معدنی کشور باقی نمانده است. از سویی دیگر افزایش ۴۰۰ درصدی حقوق دولتی خود به‌تنهایی می‌تواند عامل محدودکننده به‌ویژه برای معادن کوچک و متوسط باشد. از آنجا که معادن دولتی بهره مالکانه پرداخت می‌کنند، ممکن است طی سال‌های گذشته خود را با این موضوع وفق داده باشند اما در معادن کوچک و متوسط، میزان حقوق دولتی نقش تعیین‌کننده‌ای در خط‌مشی مدیریت و میزان سودآوری آنها ایفا می‌کند.

▣ الزام تفاوت بین حقوق معادن

اکبریان در ادامه سخنان خود به تفاوت نوع ماده استخراجی و تولیدی معادن و تاثیر آن بر حقوق دولتی معادن اشاره کرد و گفت: با توجه به نوع ماده استخراجی، حاشیه سود معادن و میزان تاثیر آنها بر بازار، صنعت و نرخ تمام‌شده تولید آن ماده کاملا با هم متفاوت است؛ به‌عنوان مثال در معادن سنگ‌آهن، میزان سود و هزینه‌های هر معدن متناسب با درصد خلوص سنگ متفاوت است اما هر سال شاهد اشتباهات کارشناسان وزارت صنعت، معدن و تجارت به‌عنوان ناظر در صدور پروانه‌های بهره‌برداری هستیم و در نتیجه بسیاری از صاحبان معادن سالانه باید حقوق دولتی مضاعف بپردازند. علاوه بر این از نظر موقعیت مکانی نیز معادن با یکدیگر تفاوت دارند. وی در ادامه تصریح کرد: هزینه‌های تمام‌شده ماده معدنی که در مجاورت جاده آسفالته قرار گرفته، کمتر از مواد معدنی است که فاصله بیشتری از جاده اصلی و آسفالت‌نشده دارد؛ در نتیجه معدن دورتر از جاده اصلی باید حقوق دولتی کمتری بپردازد. متاسفانه در تعیین میزان حقوق دولتی شاهد هیچ یک از این ملاحظات و در نظر گرفتن شرایط معادن از طرف ناظران بخش معدن وزارت صنعت، معدن و تجارت نیستیم.

این فعال معدنی در ادامه افزود: این مسئله راه و روش مشخصی دارد اما متاسفانه به‌کار گرفته نمی‌شود. کارشناسان وزارت صنعت، معدن و تجارت به‌عنوان مهندسان ناظر فنی به‌طور معمول به لحاظ تعداد، کمیت و کیفیت نتوانسته‌اند در سال‌های گذشته سود و زیان معادن را برآورد کنند و تعیین‌کننده حقوق دولتی خوبی متناسب با وضعیت معدن باشند، به همین دلیل همیشه حداکثر مبلغ را در نظر می‌گیرند، در حالی که این مبالغ فشار بیشتری بر صاحبان معادن وارد می‌کند. مدت‌هاست شکایت از نحوه محاسبه نرخ حقوق دولتی معادن را مطرح کردیم و هنوز این گله پابرجاست.

سخن پایانی

به‌عقیده کارشناسان و فعالان معدنی، رفع موانع تولید در بخش معدن یکی از الزامات امروزه کشور است، چراکه توسعه کشور با دست‌انداز و ناهمواری، ممکن نیست و آبادانی با همراهی و تعامل تمامی نهادها در جامعه شکل خواهد گرفت.

آگهی مناقصه عمومی
سیستم تزریق فعال‌کننده بنتونیت

صبانور
شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور (سهامی عام)

شرکت توسعه معدنی صنعتی صبا نور در نظر دارد تامین یا ساخت سیستم تزریق فعال‌کننده بنتونیت گندله‌سازی همدان خود را به تامین‌کننده واجد شرایط واگذار نماید، لذا تامین‌کنندگان واجد شرایط می‌توانند جهت دریافت مشخصات درخواست با شماره ۲۷۶۴۵۳۲۵-۰۲۱ تماس گرفته و یا به آدرس اینترنتی www.sabanour.com مراجعه نمایند.

لازم به ذکر است پیشنهاد مالی و فنی خودرا در پاکات جداگانه بصورت دربسته مهرو موم شده، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۷ به آدرس سعادت‌آباد نرسیده به خروجی هاشمی‌رفسنجانی شرق- خیابان ۲۶ (حق طلب غربی)پلاک ۴۹ -طبقه سوم (بخش بازرگانی) تحویل نمایند.

مناقصه گزار 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(سهامی عام)

«آگهی مناقصه عمومی یک‌مرحله‌ای
شماره: ۵۲۴۳۰۱۳۱»
نوبت دوم

شرکت فولاد خوزستان «سهامی عام»

مناقصه‌گزار: شرکت فولاد خوزستان
شرح مناقصه: عملیات اجرایی یوتیلیتی‌های مورد نیاز کارگاه تیوب بندل
نوع مناقصه: عمومی یک‌مرحله‌ای
مدت زمان: ۱۵ ماه
مهلت اعلام آمادگی: تا پایان وقت اداری روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ (با 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 ۱۴۰۰/۰۳/۲۹ 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 ۱۴۰۰/۰۴/۱۴
تاریخ گشایش پاکات پیشنهاد قیمت/ فنی: روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۵
مبلغ تضمین شرکت در مناقصه: ۱،۵۰۰،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: ۰۶۱-۳۲۱۳-۶۴۱۴
ایمیل: ALI.KAZEMI@KSC.IR
روابط عمومی شرکت فولاد خوزستان

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۰۳/۰۳ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۰۳/۰۵

پایگاه خبری گسترش‌نیوز
نماینده استانی جذب می‌کند

در صورت تمایل به همکاری با ما در ساعات اداری با شماره ۸۲۱۹۰ داخلی ۱۰۲ و یا ۰۹۱۹۰۶۷۲۷۱۳ تماس بگیرید



فراخوان شناسایی
شماره ۲۰۰۰۰۰۵۰۶۶۰۰۰۰۱۲
نوبت دوم
شناسه ۱۱۳۹۷۳۰

شرکت توزیع نیروی برق استان یزد

شرکت توزیع نیروی برق استان یزد در نظر دارد از شرکت‌های خدمات مشاوره و سایر شرکت‌های که تجربه کاری در پروژه‌های مشاوره درخصوص کاهش پیک مشترکین برق دارند، برای انجام خدمات اجرایی طرح افزایش مشارکت مشترکین برق خانگی و تجاری در کاهش پیک و پاسخگویی بار دعوت به همکاری نماید. شرکت‌های فوق می‌توانند اسناد ارزیابی کیفی را از تاریخ درج آگهی نوبت دوم روز چهارشنبه تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۵ به مدت ۵ روز کاری تا روز دوشنبه تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ با مراجعه به سامانه ستاد ایران به نشانی www.setadiran.ir دریافت نمایند.

آخرین مهلت تحویل اسناد ارزیابی کیفی تکمیل شده تا پایان وقت اداری (ساعت ۱۴) روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۴ و نشانی تحویل اسناد: یزد، بلوار شهید منتظر قائم، شرکت توزیع نیروی برق استان یزد می‌باشد.

این آگهی به منظور ارزیابی کیفی انتشار یافته و پس از ارزیابی از متقاضیان واجد شرایط طی مراحل بعدی دعوت بعمل خواهد آورد. ضمناً در قبال ارائه مدارک ارزیابی وجهی دریافت نخواهد شد. به مدارک و اسناد فاقد امضاء، مخدوش، غیرمستند، و مدارکی که بعد از انقضاء مهلت قید شده در آگهی واصل شوند، ترتیب اثر داده نخواهد شد. بدیهی است ارائه مدارک هیچ گونه حقی را برای متقاضیان جهت دعوت به ارائه پیشنهاد ایجاد نخواهد کرد.

- سایر اطلاعات و جزئیات مربوطه در اسناد ارزیابی کیفی مندرج است.

شرکت توزیع نیروی برق استان یزد

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۰۳/۰۵

خبر

معرفی فولاد مبارکه هوشمند در سطح جهانی

طرح تحول دیجیتال به‌عنوان بزرگ‌ترین مسیر حرکتی فولاد مبارکه تا افق ۱۴۰۴ از سال گذشته در شرکت فولاد مبارکه ایجاد شد و هدف این طرح معرفی فولاد مبارکه هوشمند در سطح جهانی برای افق ۱۴۰۴ است. به گزارش ایسنا، سید مهدی نقوی، معاون تکنولوژی فولاد مبارکه اصفهان اظهار کرد: طرح تحول دیجیتال به‌عنوان بزرگ‌ترین مسیر حرکتی فولاد مبارکه تا افق ۱۴۰۴ از سال گذشته در شرکت فولاد مبارکه ایجاد شده که برمبنای آن استفاده از تمام پتانسیل‌ها و توانمندی‌های این حوزه تعریف شده است. وی هدف این طرح را معرفی فولاد مبارکه هوشمند در سطح جهانی برای افق ۱۴۰۴ دانست و افزود: امیدواریم بتوانیم عضو باشگاه فانوس دریایی شویم. فولاد مبارکه تصمیم گرفت در این راه گام بردارد و در تمام حوزه‌ها استفاده از این فناوری را لازم می‌دانیم. شاخص‌های کلیدی باشگاه فانوس دریایی شامل بهره‌وری، چابکی و سفارش‌سازی است که در هر ۳ حوزه نقش اینترنت اشیا، کاربردی است که با استفاده از این کنفرانس‌ها می‌توان بهترین بهره را گرفت. نقوی موضوع بلوغ سازمان برای اجرای مفاهیم تحول دیجیتال و اینترنت اشیا را بسیار حیاتی و قابل توجه دانست و گفت: اینکه اصحاب صنعت و خدمت بدانند در آینده چه شرایطی را با استفاده از فناوری‌های نوظهور خواهند داشت، موجب می‌شود مسیری را ترسیم کنند که بهتر بتوانند به فعالیت خود ادامه دهند. وی ادامه داد: امروزه مفهوم ارائه سرویس بسیار مهم است. بیشتر کارخانه‌های بزرگ دنیا به سمت تولید و فروش سرویس رفته‌اند. برای فروش سرویس در سطح کلان و گسترده با ابزارهای قدیمی نمی‌توان کسب سرمایه کرد و الزام ما برای حرکت در راستای مباحث دیجیتال و اینترنت اشیا جایگاه ویژه‌ای پیدا خواهد کرد. نقوی با تاکید بر اینکه در حوزه دیجیتال و اینترنت اشیا بحث بهبود مطرح نیست، بلکه موضوع تحول مدنظر است، خاطرنشان کرد: در این حوزه موضوع تحول مطرح است.

سیگنال‌های ارزی و تورمی محرک بازار طلا

طلا در بازارهای جهانی در روند مستمر رو به رشدی قرار گرفته و این روزها به مرز ۱۹۰۰ دلار به ازای هر اونس نیز نزدیک شده است؛ اما شرایط برای این فلز گرانبها در بازار فیزیکی کشور و همچنین صندوق‌های طلا در بازار مالی بورس کالا متفاوت است. در این مدت سیگنال‌های ارزی و تورمی در داخل کشور بسیار قوی‌تر از سیگنال قیمت جهانی عمل کرده و عملا این بازار تبعیتی قابل‌ملاحظه از این سیگنال‌های داخلی داشته است.

مرضیه احقاقی
editor@smtnews.ir



نمودار: صمت

ذهنیت معامله‌گران طلا کاهشی است

براساس گزارشی از صمت بررسی روند معاملات گواهی سکه و صندوق‌های طلا در بازار مالی بورس کالا، همچنین بازارهای طلای ۱۸ عیار و سکه به شکل فیزیکی، ظرف اردیبهشت امسال به وضوح ذهنیت معامله‌گران این بازارها را در این مدت نشان می‌دهد؛ این ذهنیت در نیمه ابتدایی این ماه نزولی و در نیمه دوم اردیبهشت صعودی بوده است. این در حالی است که طی ۷ هفته گذشته طلا در بازارهای جهانی در مسیر مستمر رشد قیمتی قرار داشته است. درواقع تا نیمه اردیبهشت روند کاهشی ایجادشده در نرخ ارز سیگنال‌ساز اصلی بازار سکه و طلا به شکل فیزیکی و اوراق بود و هم‌راستا با سقوط نرخ ارز تا کانال ۲۰ هزار تومان ارزش این بازارها نیز در داخل کشور بی‌توجه به روند افزایشی قیمت طلا در بازارهای جهانی در مسیر ریزش قرار گرفته بود. قیمت پایانی معامله هر گواهی صندوق طلای لوتوس در نیمه اردیبهشت امسال به کمترین رقم خود پس از روزهای پایانی خرداد سال گذشته یعنی ۶ هزار و ۵۰۰ تومان رسید. البته فاصله قابل‌ملاحظه میان NAV ابطال (ارزش ذاتی) این صندوق در این دو تاریخ وجود دارد. معامله‌گران در خرداد سال گذشته هر اوراق این صندوق را با نرخی حدود ۱۷ درصد بالاتر از ارزش ذاتی آن خریداری می‌کردند اما در نیمه اردیبهشت بهای معامله این اوراق ۰.۵ درصد کمتر از ارزش ذاتی آن بود. این موضوع بیانگر غالب شدن ذهنیت کاهشی میان معامله‌گران در این بازار است. با طولانی شدن نتایج مذاکرات وین، نرخ ارز در نیمه دوم اردیبهشت، وارد مسیر رشد شد به گونه‌ای که در هفته پایانی این ماه دوباره دلار به کانال ۲۳ هزار تومان بازگشت. این موضوع بهای طلا در بازارهای مختلف را نیز افزایشی کرد؛ در این شرایط مثبت بودن قیمت طلای جهانی به هم‌افزایی در بازار طلا نیز انجامید. ارزش اوراق صندوق طلای لوتوس در روز پایانی معاملات در اردیبهشت یعنی بیست و نهم به ۷ هزار تومان رسید که این نرخ ۱.۷ درصد کمتر از نرخ ابطال معاملات بود. نوسان ارزش طلا در بازار مالی بورس کالا در روزهای ابتدایی خرداد نیز به قوت وجود دارد. همچنان ذهنیت اهالی این بازار منفی است. در روز دوم خرداد، معامله‌گران بازار مالی بورس کالا، خرید و فروش اوراق گواهی صندوق طلا (لوتوس) را در نرخی حدود ۱.۳ درصد کمتر از ارزش ذاتی آن به ثبت رساندند که این موضوع از استمرار ذهنیت کاهشی میان معامله‌گران این بازار حکایت دارد. در این شرایط نرخ ارز نیز در مسیر کاهشی شدن قرار گرفته و ثبیت این شرایط می‌تواند به ریزشی دوباره در این بازارها بینجامد.

> با طولانی شدن نتایج مذاکرات وین، نرخ ارز در نیمه دوم اردیبهشت وارد مسیر رشد شد؛ این موضوع بهای طلا در بازارهای مختلف را نیز افزایشی کرد

نوسان طلا در مرز ۱۹۰۰ دلار

قیمت طلا در بازارهای جهانی برای هفتمین هفته متوالی در هفته گذشته (منتهی به جمعه ۲۱ مه) افزایشی بود و به نرخ ۱۸۸۰ دلار به ازای هر اونس رسید. ثبت ۷ هفته مثبت قیمتی، طولانی‌ترین روند مستمر رو به رشد نرخ این فلز گرانبها پس از ژوئیه ۲۰۲۰ بود. به این ترتیب طلا در این هفته نیز بازدهی ۲.۱ درصدی را نصیب سرمایه‌گذاران خود کرد. به طور خلاصه تضعیف شاخص دلار امریکا و افت نرخ بازده اوراق خزانه‌داری ایالات متحده مهم‌ترین دلایل رشد ارزش این فلز گرانبها در بازارهای جهانی در هفته گذشته بود. درواقع سرمایه‌گذاران که از استمرار روند رو به رشد تورم در ایالات متحده و تاثیر آن بر قیمت‌های جهانی نگران هستند به سمت خرید طلا که دارایی امن در زمان نوسانات اقتصادی و سیاسی به شمار می‌رود روی آورده‌اند. استقبال از طلا در زمان بحران، رویه‌ای متداول از سال‌های گذشته بوده، هر چند ظرف ماه‌های اخیر با افزایش قدرت ارزهای دیجیتال اندکی از قدرت طلا برای جذب سرمایه‌گذاران در زمان بحران کاسته شده بود. با وجود این، اتفاقات هفته‌های اخیر در بازار رمزارزها باعث شد دوباره طلا در صدر جدول سرمایه‌های امن قرار گیرد و با افزایش اقبال از سوی سرمایه‌گذاران روبه‌رو شود. کیتوکو نیوز در گزارشی به تاثیر برگزاری جلسه FOMC (کمیته بازار آزاد فدرال) ایالات متحده امریکا بر تقویت بازار جهانی طلا پرداخته است.

این نشست در روز پنج‌شنبه ۲۰ ماه مه برگزار شد، روسای بانک‌های مرکزی ایالات متحده در این جلسه نسبت به افزایش تورم این کشور و تاثیر آن بر دارایی بانک‌ها ابراز نگرانی کردند، همچنین بی‌توجهی فدرال رزو نسبت به سیگنال‌های تورمی نیز مورد انتقاد از سوی برخی اعضای این کمیته قرار گرفت. در این نشست به آمار بالای بیکاری در ایالات متحده، رشد قابل‌توجه دستمزد در این کشور و تاثیر آن بر تولیدکنندگان، افزایش چشمگیر تورم، ایجاد اخلال در تامین برخی مواد اولیه، طولانی شدن این اخلال و تاثیری که این موضوع بر زنجیره تولید برخی صنایع می‌گذارد که سرانجام می‌تواند اثر نهایی خود را در رشد قیمت کالاهای نهایی در میان‌مدت منعکس کند صحبت شد.

براساس گزارش اکونوفکت، تورم ماهانه ایالات متحده در ماه آوریل ۴.۲ درصد بود که این رقم بیشترین میزان تورم ماهانه این کشور پس از دهه ۱۹۷۰ است. با وجود تمامی نگرانی‌های مطرح‌شده درباره وضعیت تورمی در ایالات متحده همچنان فدرال رزرو این تورم را کوتاه‌مدت دانسته و برنامه‌ای برای تغییر در سیاست‌های خود ندارد. اما این تورم غیرمهم از منظر فدرال رزرو تاثیری قابل‌ملاحظه در بازارهای کالایی دنیا در هفته‌های اخیر و البته نقشی موثر در روند مستمر و رو به رشد بهای جهانی طلا داشته است. سقوط دسته‌جمعی رمزارزها طی هفته گذشته موضوع دیگری بود که به تقویت بهای طلا در بازارهای جهانی انجامید. عوامل متعددی در ریزش یکباره رمزارزها نقش داشتند. ایلان ماسک، مدیرعامل خودروسازی تسلا که پیش از این با ورود به بازار رمزارزها و اظهارنظرهای جنجالی نقشی مهم در رشد بهای ارزهای دیجیتال و به شکل خاص بیت‌کوین داشت، اعلام کرد با توجه به مصرف بالای انرژی در تولید بیت‌کوین از تصمیم خود برای پذیرش بیت‌کوین در فروش خودروهای این شرکت منصرف شده است. البته وی اعلام کرد به دنبال رمزارزی است که کمتر از بیت‌کوین برق مصرف کند.

در همین زمان بود که خط لوله کولونیال امریکا مورد حمله سایبری قرار گرفت؛ هکرها برای بازگرداندن این خط لوله به مدار تولید خواهان پرداخت ۵ میلیون دلار به شکل بیت‌کوین شدند. اگرچه این قائله با پرداخت این میزان بیت‌کوین خاتمه یافت اما نشان داد گسترش استفاده از ارزهای دیجیتال چه پیامدهایی می‌تواند به همراه داشته باشد. در هجدهم ماه مه، بانک مرکزی چین در ماه مه اعلام کرد رمزارزهایی مانند بیت‌کوین امکان استفاده در پرداخت‌های بانکی را ندارند. البته در روز یکشنبه ۲۳ مه دوباره ایلان ماسک در توئیتی از تصمیم خود مبنی بر حمایت از رمزارزها در مقابل Fiat Currencies یا پول رایج اعتباری چاپ‌شده از سوی دولت‌ها بدون پشتوانه طلا خبر داد. این خبر سیگنالی مثبت برای بازار رمزارزها و درنتیجه سیگنالی منفی برای طلا بود.

سخن پایانی

درحالی که اغلب برآوردهای جهانی از مثبت بودن نوسان قیمتی طلا در کوتاه‌مدت حکایت دارد، ذهنیت معامله‌گران در بازار داخل همچنان کاهشی است به گونه‌ای که خرید گواهی سکه و صندوق طلا در بازارهای مالی بورس کالا با نرخی کمتر از قیمت در بازار آزاد و ارزش ذاتی صندوق‌ها انجام می‌شود. این موضوع از ذهنیت کاهشی اغلب معامله‌گران برای افت بیشتر نرخ ارز حکایت دارد.

مدیرعامل شرکت صنایع آهن و فولادکاران رستمی خبر داد

افزایش ۵۰ درصدی دستمزد ساخت و نصب سازه‌های فلزی در سال ۱۴۰۰



مهندس علی رستمی مدیرعامل شرکت صنایع آهن و فولادکاران رستمی از افزایش چشمگیر دستمزد ساخت و نصب سازه فلزی و تاثیر این موضوع بر قیمت تمام شده این محصول استراتژیک در صنعت به علت افزایش ۴۰ درصدی پایه حقوق توسط دولت و افزایش قیمت هزینه تولید خبر داد.

وی در ادامه اضافه نمود که با توجه به افزایش قیمت فولاد در کشورو همچنین افزایش ۴۰ درصدی حقوق و دستمزد توسط دولت در سال جدید، افزایش قیمت سوله و سازه در سال ۱۴۰۰ دور از ذهن نبوده و نیست.

با توجه به اینکه قیمت سوله به متغیرهایی همچون قیمت آهن، حق‌الزحمه دستمزد کارگر، قیمت حامل‌های انرژی و افزایش هزینه‌های سربار تولید مرتبط است، شرکت‌های تولیدی دارای پروانه و مجوز در حال ضرر و متاسفانه شرکت‌های زیر زمینی بدون مجوز که هیچگونه تعهدی نسبت به کارگر و کارفرمایان ندارند همانند قارچ در حال رشد می‌باشند.

متاسفانه در سال جدید با توجه به رکود در تولید دولت بدون هیچگونه حمایتی از صنعتگر دست به افزایش حقوق ۴۰ درصدی زد که نتیجه آن افزایش قیمت محصولات خام و کمک تولیدی صنعت سوله‌سازی و ساخت سازه‌های فولادی شده است. باید در نظر داشته باشیم ساخت سوله و دوام این صنعت به رونق تولید بستگی دارد. چرا که اگر تولید در کشور وجود نداشته باشد هیچگونه ساخت سوله و استراکچری صورت نمی‌پذیرد و این عامل باعث ورشکستگی و بن‌بست تولید در این صنعت می‌گردد.

با توجه به مطالب ذکرشده باید بدانیم که قیمت سوله ۱۴۰۰ با رشد ۵۰درصدی در ساخت و نصب همراه شده و هزینه مونتاژ و نصب یک سوله معمولی به رقم کیلویی ۹۰۰۰ هزار تومان رسیده است.

متاسفانه با توجه به کمبود نیروی کار متخصص و رشد مشاغل کاذب با حاشیه سود بالا باعث شده در این صنعت هزینه نیروی انسانی بالا برود و این موضوع باعث افزایش قیمت نهایی ساخت سوله در سال ۱۴۰۰شده است. جا دارد که مسئولین ذی‌ربط با بررسی موانع تولید و رفع موانع تولید در سالی که بدین نام از سوی رهبری نام‌گذاری شده است، این شعار را در جهت رفع موانع تولید محقق سازند.







« آگهی تحدید حدود اختصاصی »

چون تحدید حدود ششدانگ یکقطعه زمین مشجر پلاک ۱۸۲۰ فرعی از ۲۰ اصلی واقع در قریه میگون رودبار قصران بخش یازده تهران علی رغم انتشار آگهی تحدید حدود عمومی به علت عدم ایجاد حدفاصل تا این تاریخ بعمل نیامده لذا برحسب درخواست کتبی آقای مطلب شمس الدین میگونی فرزند اصغر به شماره شناسنامه ۱۶ صادره از شمیران به مساحت ۱۸۶/۳۹ مترمربع مشاع از ششدانگ یکقطعه زمین به مساحت ۵۵۲/۹۴ مترمربع مراتب طی آگهی تحدید حدود اختصاصی مجدداً اعلام و عملیات تحدید حدود رقبه فوق از ساعت ۱۰ صبح روز شنبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۹ در محل شروع و به عمل خواهد آمد بنابراین چنانچه مالکین مشاعی و مجاورین نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل هستند میتوانند مستنداً به تبصره ۲ ماده واحده تعیین تکلیف پرونده های معترض ثبتی مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی موضوع ماده ۱۶ قانون ثبت اعتراض خود نسبت به تحدید حدود را ظرف مدت ۳۰ روز کتباً به اداره ثبت فشم تسلیم و سپس ظرف مدت یک ماه دادخواست خود را به دادگاه عمومی حوزه مربوطه تسلیم و رسید آن را به اداره ثبت فشم ارائه نمایند در غیر اینصورت پس از سپری شدن مدت واخواهی نسبت به صدور سند مالکیت به نام مالک طبق مقررات اقدام خواهد شد.

تاریخ انتشار : ۱۴۰۰/۰۳/۵ (شناسه آگهی ۱۱۳۷۵۰۲) ۳

۱۰۸۵۰/م الف

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک فشم - علی نجفی بانه

جزئیات تامین ارز دارو اعلام شد

بانک مرکزی اعلام کرد: براساس مصوبه ستاد هماهنگی اقتصادی دولت در سال گذشته مبلغ ۲.۵ میلیارد دلار سهمیه ارز ترجیحی برای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تعیین شد که با توجه به شرایط خاص موجود، در سال گذشته افزون‌بر ۳ میلیارد دلار برای واردات اقلام اعلامی آن وزارتخانه تامین ارز شده است.

همچنین براساس سهمیه ارزی تعیین‌شده آن ستاد برای ۶ ماه اول سال ۱۴۰۰ مبلغ ۱.۵ میلیارد دلار برای واردات وزارت بهداشت تعیین شده که تاکنون بیش از یک میلیارد دلار آن براساس اولویت‌های اعلامی آن وزارتخانه تخصیص یافته است. به گزارش ایسنا، از این مبلغ ۲۱۰ میلیون دلار برای خرید واکسن و ۵۶۰ میلیون دلار برای سایر اقلام تامین ارز و پرداخت شده است؛ از این رو، جمع تامین ارز صورت گرفته در ۲ ماه امسال ۷۷۰ میلیون دلار است که از ۵۰درصد کل سهمیه ۶ ماه اول نیز بیشتر بوده است. بنابراین عدم کفایت موجودی برخی اقلام، ارتباطی به موضوع تامین ارز ندارد.

گفتنی است، اولویت اقلام مشمول دریافت ارز از سوی وزارت بهداشت تعیین و در نتیجه میزان موجودی اقلام مختلف نیز صرفا با نظر آن وزارتخانه مدیریت می‌شود که این روش همواره برای تامین واردات با نرخ ارز ترجیحی انجام شده است.

صمت آزمون و خطای دولت در حوزه املاک را بررسی کرد

درد بی‌درمان مسکن

حوزه مسکن در چند سال گذشته با فراز و نشیب‌های فراوانی مواجه بوده که بر هر دو بخش خرید و فروش و اجاره تاثیر فراوانی گذاشته است. روند صعودی قیمت مسکن به‌ویژه در دو سال اخیر و همراه شدن آن با فعل و انفعالات بازارهای بین‌المللی و داخلی، تحریم‌ها، کاهش ارزش پول ملی و کم شدن سود بانکی، بحرانی تر شدن وضعیت حوزه مسکن در کشور را در پی داشت. در این مدت کاهش سود بانک‌ها و افزایش نقدینگی‌های سرگردان در دست مردم، باعث هجوم به بازار مسکن و افزایش التهاب در این بازار شد؛ ضمن اینکه عامل مهمی مثل همه‌گیری ویروس کرونا نیز در این مدت مزید بر علت بود و در هر حال بازار مسکن همچنان در حال تاخت‌وتاز در اقتصاد کشور است. در این میان سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران بخش مسکن تلاش کردند تا با اتخاذ تصمیماتی، روند رو به رشد قیمت‌ها را در این حوزه متوقف کنند؛ راهکارهایی مثل تعیین سقف اجاره‌بهای ملک، ارائه وام و تسهیلات ودیعه مسکن، تعیین مالیات خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه از جمله روش‌هایی بودند که در این مدت برای تعدیل قیمت ملک و اجاره‌بهای مسکن درنظر گرفته شدند اما هر یک از آنها به نوعی یا متوقف شدند یا در پیچ‌وخم اجرا گیر کرده‌اند. پیش‌بینی عده‌ای از صاحب‌نظران این است که بازار مسکن در حوزه فروش و اجاره بهتر خواهد شد اما در مقابل عده‌ای نیز نظر مخالف دارند و پیش‌بینی می کنند شتاب افزایشی در این بخش نه‌تنها کم نخواهد شد بلکه بیشتر نیز می‌شود. اما نظر کارشناسان و فعالان مسکن در این باره چیست و دلایل بروز این وضعیت و راهکارهای خروج از آن را چگونه ارزیابی می کنند؟ با گزارش این شماره صمت درباره این موضوع همراه باشید:



عکس: صمت

اگر سیاست‌گذاران کلان اقتصادی ما و مسئولان امر قصد دارند یک راهکار اساسی برای کنترل قیمت‌ها بیابند، باید به دنبال کنترل رشد نقدینگی باشند و اهداف اقتصادی خود را بر این اساس تنظیم کنند

پیمان صفردوست
editor@smtnews.ir

ریشه‌یابی در سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی



بسیاری از کارشناسان مسکن معتقدند مشکلات امروز حوزه مسکن ریشه در سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی گذشته کشور دارد.

در این باره محمدعلی پورشیرازی، کارشناس حوزه مسکن درباره دلایل افزایش قیمت مسکن در کشور در گفت‌وگو با صمت اظهار کرد: در چند دهه گذشته، بسیاری از عوامل در افزایش غیرمنطقی قیمت مسکن موثر بوده اما شاید مهم‌ترین اشتباه، ایجاد زمینه برای مهاجرت آنها به شهرهای بزرگی مثل تهران بوده است.

پورشیرازی افزود: این کار در مدت کوتاهی جمعیت پایتخت ۳ میلیون نفری را به ۸ میلیون نفر رساند و باید به این اشتباه، استفاده و سوءاستفاده‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی را نیز افزود. به نظر می‌رسد در حوزه مسکن برخی هرچه در توان داشتند از سوءاستفاده دریغ نکردند؛ بررسی مالکیت ساختمان‌های بزرگ می‌تواند دلیلی بر این مدعا باشد.

عضو هیات‌مدیره سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران، بی‌توجهی دولت‌ها در دوره‌های مختلف را نیز در این موضوع بی‌تاثیر ندانسته و یادآور شد: دولت نیز در همه این سال‌ها به قدری با مشکلات خود سرگرم بوده که نمی‌خواهد یا نمی‌تواند موضوع مسکن را در اولویت برنامه‌های خود قرار دهد که البته این نوع نگرش کاملا اشتباه است. وی همچنین به جانمایی و اجرای اشتباه طرح مسکن مهر اشاره کرد و افزود: درواقع باید پرسید که چه دلیلی داشت که پروژه‌ای مانند مسکن مهر در شهرهایی به وسعت و با جمعیت تهران اجرایی شود؟ و چرا چنین طرحی در شهرستان‌ها و روستاها اجرایی نشد تا ساکنان آن مناطق، فکر مهاجرت از سرزمین خود را از سر بیرون کنند و به کسب‌وکار حرفه‌ای خود در آن مناطق مشغول باشند؟

اجرای غیراصولی طرح‌هایی از این دست نه‌تنها حوزه مسکن را با چالش‌های جدی مواجه کرد، که حتی تاثیر منفی و قابل‌توجهی بر حوزه‌هایی مثل کشاورزی و دامپروری و مشاغل روستایی گذاشت و بسیاری را در اندیشه کار و تحصیل از محل زندگی خود به سوی شهرهای دیگر روانه کرد. وی در این باره تاکید کرد: در هیچ جای دنیا و حتی کشورهای پیشرفته هم لازم نیست همه افراد وارد دانشگاه شوند و هرکس بنا به نیاز حرفه‌ای خود از این سبک از زندگی بهره می‌برد. درنهایت به نظر می‌رسد افزایش قیمت مسکن در کشور ما تحت تاثیر عوامل بسیاری است که ناآگاهی و سودجویی از مهم‌ترین آنها هستند و باید این ساختار به شکل صحیحی درآید تا نظام عرضه و تقاضا در مناطق مختلف کشور به شکل متعادل درآید.

پورشیرازی در پایان خاطرنشان کرد: افزایش قیمت مسکن در روزگار ما معلولی است که علت آن بی‌توجهی و اتخاذ راهکارهای غلط در طول دوره‌های بلندمدت بوده و برای برطرف شدن این مشکلات نیاز به برنامه‌ریزی‌های اصولی بلندمدت و همچنین درنظر گرفتن زمان است.

چاره کار کنترل نقدینگی بود



عده زیادی از کارشناسان حوزه مسکن درباره روند صعودی قیمت مسکن چه در بخش اجاره و چه خرید و فروش، معتقدند افزایش قیمت بی‌رویه در این حوزه می‌توانست با کنترل نقدینگی در کشور مهار شود اما دولت در این زمینه به شکل مطلوب عمل نکرد.

در این باره علی قائدی، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با صمت ضمن اشاره به نقش هزینه‌های مربوط به مسکن در معیشت مردم اظهار کرد: تا زمانی که نرخ رشد نقدینگی در کشور بالا باشد، نمی‌توانیم انتظار داشته باشیم سطح عمومی قیمت در تمام بازارها دارای ثبات و تعادل باشد. متاسفانه درحال‌حاضر کشور ما جزو معدود کشورهایی است که نرخ رشد نقدینگی آن بیش از ۲۰ درصد است.

قائدی در این باره افزود: در چنین شرایطی اصولا نباید انتظار داشته باشیم که نرخ 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 بیابند، باید به دنبال کنترل نرخ رشد نقدینگی باشند و اهداف اقتصادی خود را بر این اساس تنظیم کنند. وی درباره موضوع افزایش اجاره‌بهای مسکن در کشور نیز گفت: اجاره‌بها همواره از دو متغیر اصلی قیمت مسکن و تورم عمومی تاثیرپذیر بوده که خود قیمت مسکن نیز به شکلی با تورم در ارتباط است. پس اگر قرار است اقدامی برنامه‌ریزی‌شده، اصولی و دائمی در جهت کنترل میزان اجاره‌بهای مسکن نیز در کشور انجام شود، این کار باید در مسیر کنترل تورم باشد. البته باید این نکته را درنظر بگیریم که خود تورم نیز تحت تاثیر متغیری به نام نقدینگی است. بنابراین دولتمردان و سیاست‌گذاران اقتصادی کشور باید همانند بسیاری از کشورها به سمت کاهش نرخ نقدینگی پیش بروند تا توسعه اقتصادی شکل بگیرد و زمینه‌های سرمایه‌گذاری در حوزه اقتصاد ایجاد شود.

این کارشناس حوزه مسکن در ادامه خاطرنشان کرد: ما نیز باید مانند بسیاری از کشورها به جایی برسیم که نرخ رشد نقدینگی خود را تک‌رقمی کنیم و اقتصاد کشور را براساس آن شکل دهیم؛ اگر این کار عملی شود، نرخ تورم و به دنبال آن اجاره‌بهای مسکن و بسیاری از مشکلات اقتصاد داخلی نیز کاهش می‌یابد. از طرف دیگر کاهش نرخ نقدینگی در کشور ثبات اقتصادی و در نتیجه آن افزایش سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد خانوارها را در پی خواهد داشت. وی درباره تاثیر کاهش سود بانکی بر افزایش میزان اجاره‌بها نیز خاطرنشان کرد: تاثیر این موضوع معمولا به ایجاد تغییراتی در دو مولفه اصلی اجاره‌بها یعنی ودیعه و اجاره و تغییر نسبت آنها محدود می‌شود اما در قیمت کل اجاره‌بها نقشی ندارد. در شرایط فعلی کشور با توجه به کاهش سود بانکی سپرده‌ها، موجران میل چندانی به دریافت ودیعه ندارند و سعی می‌کنند بر اجاره نقدی و ماهانه تاکید داشته باشند.

قائدی در پایان گفت: اگر به دنبال یک راهکار مناسب، دائم و اصولی در این حوزه هستیم، 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 زیرا نمی‌توان با برخوردهای دستوری، با موضوعی مثل گرانی ملک و افزایش اجاره‌بهای مسکن مقابله کرد. با افزایش نرخ نقدینگی، قیمت‌ها نیز افزایش خواهد یافت و با اعمال فشار نمی‌توان این قیمت‌ها را ثابت نگه داشت.

دولت در همه این سال‌ها به قدری با مشکلات خود سرگرم بوده که نمی‌خواهد یا نمی‌تواند موضوع مسکن را در اولویت برنامه‌های خود قرار دهد

به انبوه‌سازی بها ندادیم



البته به غیر از کنترل نقدینگی برای ایجاد تعدیل در بازار مسکن، شیوه‌های دیگری نیز از سوی فعالان و کارشناسان این حوزه پیشنهاد می‌شود که می‌تواند در این زمینه راهگشا باشد. درواقع بسیاری از کارشناسان جدا از افزایش و کاهش‌های مقطعی قیمت مسکن، همچنان برخورد ریشه‌ای با مشکل مسکن را توجه به افزایش عرضه واحدهای مسکن می‌دانند.

مجتبی بیگدلی، دبیرکل جامعه اسلامی کارآفرینان کشور در این باره در گفت‌وگو با صمت اظهار کرد: بازار مسکن کشور مسئله‌ای مانند بازار خودرو است و وضعیت بهتری نسبت به آن ندارد. قیمت‌های رهن و اجاره در این بازار نیز به صورت لحظه‌ای در حال تغییر و افزایش است و وخیم بودن بازار مسکن را به‌راحتی می‌توان از این موضوع دریافت.

بیگدلی درباره دلایل از بین رفتن تعادل در این بازار تاکید کرد: در بازار مسکن عرضه به‌شدت کاهش یافته و در مقابل تقاضا به شکل بی‌سابقه‌ای افزایش پیدا کرده و دلیل این عدم توازن نیز کاملا مشخص است. مردمی که سرمایه محدودی در اختیار داشتند، از بیم از دست رفتن ارزش پول ملی، قصد دارند به‌سرعت آن را تبدیل کنند. از سوی دیگر نیز دولت تمام فرصت‌ها و پروژه‌هایی که می‌توانستند برای کشور ما افتخار و برگ زرین تلقی شوند، از دست داد و در مقابل فقط نام طرح‌هایی مطرح شد که هیچ یک از آنها نیز به‌درستی عملیاتی نشد و می‌توان گفت دولت در مدت مسئولیت خود هیچ برنامه عملیاتی مدونی در این زمینه نداشت.

وی در این زمینه افزود: البته با وجود تمام این مشکلات، صنعت ساختمان کشور هنوز زنده است و می‌توان آن را دوباره به جریان انداخت؛ در هر حال فعالان عرصه مسکن محکوم به تولید هستند و نمی‌توان مانند بسیاری از کالاها آن را وارد کشور کرد.

این فعال حوزه مسکن در ادامه خاطرنشان کرد: ما باید از کارآفرینان این حوزه حمایت کنیم و مشوق انبوه‌ساز باشیم تا صنعت مسکن کشور دوباره پا بگیرد. تسهیلات تکرقمی، حمایت‌های تشویقی و کم کردن نهادها و ارگان‌هایی که در مسیر سازندگی و توسعه صنعت مسکن مانع ایجاد می‌کنند کمترین کاری است که می‌توان در جهت تقویت کارآفرینان این حوزه انجام داد.

بیگدلی در پایان گفت: برای تغییر در روند قهقرایی حوزه مسکن کافی است دولت‌ها ساختار خود را اصلاح و تسهیلات بانک مسکن را راه‌اندازی کنند و زمین را در اختیار قرار دهند. با همین اقدامات می‌توان ساخت و تامین مسکن را در بخش خصوصی کلید زد؛ طبیعی است هرچه تولید و پیش‌فروش مسکن سالم در کشور افزایش یابد، تاثیر مستقیمی بر کاهش قیمت آن خواهد داشت.

خانه را از پای‌بست بسازیم

درست است که ثبات قیمت مسکن مشروط به کنترل رشد نقدینگی است، همچنین درست است که دولت‌های مختلف طی سال‌ها دائم نقدینگی ایجاد کرده‌اند؛ اما تا زمانی که به این نحو عمل شود، نمی‌توان انتظار برنامه‌ریزی مناسبی در هیچ بخشی از جمله مسکن داشت. اما مشکل مسکن در ساختارهای دولتی کشور بسیار عمیق‌تر از این است و نمی‌توان سرسری از کنار آن گذشت.

درحالی‌که بیش از نیمی از جمعیت کشور با اقتصاد بخش مسکن و ساختمان در ارتباط هستند و این بخش نیمی از اقتصاد کشور را دربر می‌گیرد، این حوزه در تشکیلات دولت جایگاه چندانی ندارد و دولت جایگاه مسکن را در حد یک معاونت در وزارتخانه‌ای به وسعت وزارت راه و شهرسازی می‌بیند. متاسفانه مسکن هنوز در وزارت راه و شهرسازی فقط یک معاونت دارد و به همین دلیل نمی‌توان امیدوار بود برنامه قوی و منسجمی در حوزه مسکن تنظیم شود.

درنهایت اینکه در کنار همه راهکارهای شدنی و نشدنی ارائه شده برای خروج مسکن از بن‌بست فعلی کمی هم به این فکر کنیم که «هرچقدر پول بدهیم، آش می‌خوریم»؛ به زبان ساده‌تر اینکه کنترل بازار و ثبات در بخش مسکن نیازمند یک برنامه‌ریزی جامع و بلندمدت است و نمی‌توان با حرکت‌های مقطعی در این زمینه توقع حرکت‌های بزرگی در این حوزه را داشت.

یادداشت

مالیات مسکن باید آگاهانه وضع شود



مهدی سلطان‌محمدی
کارشناس و تحلیلگر حوزه مسکن

مالیات یکی از مهم‌ترین ابزارهای دولت‌ها در طول تاریخ برای تامین هزینه‌های اداره کشور است که البته با توجه به کارکردهای آن در هر مورد با اهداف متفاوتی از گروهای مختلف اخذ می‌شود. در این زمینه باید گفت مالیات ممکن است جنبه تنظیمی برای سیاست‌گذاری یا جنبه تامین درآمد برای دولت داشته باشد. به همین دلیل نیز تاثیرگذاری هریک از انواع مالیات بسته به نوع آن و اهداف قانون‌گذار متفاوت خواهد بود.

اگر با این دیدگاه به مالیات‌های حوزه مسکن نگاه کنیم، باید به این موضوع توجه داشته باشیم که هدف دولت از تمرکز بر مالیات‌ها در بخش مسکن چیست و بسته به اینکه هدف دولت صرفا کسب درآمد باشد یا با اخذ مالیات قصد سیاست‌گذاری تنظیمی داشته باشد، تحلیل‌های متفاوتی را می‌توان از این موضوع ارائه داد.

در گام بعدی این زمینه اگر هدف دولت از وضع این مالیات‌ها سیاست‌گذاری تنظیمی باشد، باید دید چه نوع تنظیمی مد نظر است و وضع این مالیات چه تاثیری بر روند تنظیم مورد نظر خواهد داشت زیرا اگر این سیاست‌گذاری‌ها به شکل صحیح انجام نشود، ممکن است حتی تاثیر معکوس در مسیر اهداف مد نظر دولت داشته باشند که متاسفانه تجربه نشان داده در بیشتر موارد هم به همین شکل بوده است؛ یعنی فشار مالیات بر بخش عرضه وارد شده و باعث می‌شود میزان عرضه که در شرایط کنونی هم تحت فشار است و پاسخگوی تقاضا نیست، بیش از این تحت فشار قرار گیرد.

بنابراین اگر سیاست‌های مالیاتی به نحوی باشد که معاملات سوداگرانه و غیرمولد را هدف قرار دهد و مشکلی برای عرضه به وجود نیاورد، مطلوب و مورد تایید فعالان این حوزه خواهد بود.

در عین حال اگر دولت از این کار صرفا قصد کسب درآمد داشته باشد و به هر نحوی بخواهد از این بخش نیازهای مالی خود را تامین کنند، معمولا سهل‌الوصول‌ترین مودیان و ساده‌ترین گزینه برای این کار عرضه‌کنندگان و مالکان مسکن هستند و نتیجه این کار این خواهد شد که انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن باز هم کاهش پیدا می‌کند. درواقع اگر هدف دولت از مالیات هم صرفا درآمدزایی از این بخش باشد بهتر است تمرکز خود را در این بخش از تولید و فعالیت‌های مولد بردارد و پولشویی‌ها و واسطه‌گری‌ها را هدف قرار دهد. البته به نظر می‌رسد با توجه به اینکه دسترسی به این کانون‌ها دشوارتر از بخش تولید است، معمولا نام عرضه‌کننده و تولیدکننده به‌عنوان نخستین گزینه‌های مالیاتی مطرح می‌شود.

متاسفانه رویکردهای نامناسب در این حوزه به شکلی بوده که با وجود افزایش نرخ شدید مسکن، هنوز انگیزه و رغبت لازم برای سرمایه‌گذاری در این بخش ایجاد نشده است. درحقیقت هزینه‌ها، ریسک‌ها و موانع اداری در مسیر سرمایه‌گذاری در این بخش به حدی زیاد است که سرمایه‌گذاران عطای این کار را به لقای آن می‌بخشند.

اگر می‌خواهیم مالیات‌هایی بگیریم که بتواند نقش تنظیمی در حوزه مسکن داشته باشد نمی‌توانیم از مسیر مالیات‌های کور به این هدف برسیم. همه فعالان اقتصاد از این موضوع آگاه هستند که مالیات یکی از اجزای جدایی‌ناپذیر فعایت‌های اقتصادی است اما وضع این مالیات‌ها باید برمبنای عملیات کارشناسی تعیین شود و در غیر این صورت نه‌تنها به هدف مشخص شده خود نمی‌رسد بلکه پای فساد را هم به این سیستم باز کرده و علاقه‌مندان را برای ورود به این عرصه بی‌میل می‌کند و پرهیز سرمایه‌داران و سرمایه‌گذاران از ورود به این حوزه، با وجود افزایش ۵ برابری نرخ مسکن در ۳ سال گذشته، نشان از همین موضوع دارد و متاسفانه شاهد هستیم درحال‌حاضر میزان تولید ما حدود یک‌سوم میزان تولید مسکن در ۷ سال پیش است.

درنهایت اینکه وقتی نظام مالیاتی تمام فشار خود را بر بخش مولد و بخش عرضه وارد می‌کند طبیعی است که تولید کاهش می‌یابد و با توجه به تقاضا، با کاهش تولید نظام‌های دلالی و واسطه‌گری رونق می‌گیرد. بنابراین پیش و بیش از اینکه مالیات وضع شود باید هدف قانون‌گذار از اخذ مالیات روشن باشد و در گام بعد با توجه به هدف‌گذاری، برنامه‌ریزی‌های درستی در این زمینه انجام شود که متاسفانه در این سال‌ها کمتر شاهد آن بوده‌ایم.

گفت‌وگو

در گفت‌وگوی کارشناس اقتصاد حوزه مسکن با صمت مطرح شد:

راه چاره زمین است!

پیمان صفردوست: ایجاد تسهیلات برای ورود و مشارکت مردم در بخش مسکن سال‌ها از دغدغه‌های اصلی دولتمردان و سیاست‌گذاران این حوزه بوده و هست. بسیاری معتقدند ساماندهی بخش مسکن که بخش زیادی از درآمد مردم را به خود اختصاص می‌دهد، می‌تواند راهکار مناسبی نیز برای ایجاد رفاه اجتماعی و بهبود معیشت مردم باشد. باوجود اهمیت و اولویت این موضوع، در ساختار دولت‌ها کمتر به ارائه راهکار درباره این موضوع پرداخته شده یا راهکارهای ارائه‌شده تا امروز نتوانسته درد مزمن مسکن را به‌خوبی درمان کند. موضوع مسکن در ماه‌های اخیر باتوجه به افزایش اجاره‌بهای ملک و کاهش توان مالی اقشار مختلف جامعه و شرایط خاص اقتصادی کشور دوباره بر سر زبان‌ها افتاده و از گوشه و کنار باز هم اظهارنظرهایی برای رهایی از این شرایط به گوش می‌رسد. به این بهانه در شماره امروز روزنامه صمت پای صحبت فرهاد بیضایی، کارشناس اقتصاد حوزه مسکن نشستیم تا روش پیشنهادی وی برای بهبود اوضاع مسکن در کشور را بشنویم. با ما در این گفت‌وگو همراه باشید:



◉ به‌نظر شما پرداختن به موضوع مسکن در شرایطی که ویروس کرونا همچنان یکی از دغدغه‌های اصلی شهروندان است تا چه حد می‌تواند اهمیت داشته باشد؟

در هر حال مسئله مسکن به‌ویژه در کشور ما باتوجه به سهمی که از میانگین درآمد خانوارها دارد، همواره مورد توجه بوده است. به‌علاوه اینکه تجربه‌های موفق نشان داده تمرکز دولت‌ها بر نیازهای اساسی مردم می‌تواند بسیار اثربخش باشد، زیرا در بروز تمام مشکلات، مردم همچنان باید نیازهای اولیه خود اعم از خوراک، پوشاک و مسکن را تامین کنند و خواناخواه این بخش فارغ از تمام مشکلات، باید به مسیر خود ادامه دهد. علاوه بر این موارد باید گفت تامین این نیازها و رونق بخشیدن به این حوزه می‌تواند جایگزین مطلوبی برای خلأ ایجادشده در شرایط نامساعد اقتصادی باشد.

◉ به‌نظر شما چرا موضوع مسکن در کشور ما همواره به‌شکل یک چالش خودنمایی می‌کند؟

حوزه مسکن کشور به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی موردتوجه همه مردم و همه کشورها بوده و هست اما کمبود عرضه آن نسبت به میزان تقاضا در کشور ما، آن را به‌شکل یک چالش در آورده و باعث افزایش بی‌رویه نرخ در این حوزه شده است.

◉ آیا دولت نمی‌تواند باتوجه به ظرفیت‌های موجود در کشور به حل این بحران کمک کند؟

بدون شک ظرفیت تمرکز و سرمایه‌گذاری در این حوزه توسط دولت وجود دارد؛ البته گام نهادن در این مسیر نیاز به پیش‌زمینه‌هایی دارد که تحقق آنها مستلزم ورود آگاهانه دولت و نهادهای بالادستی به این موضوع است. یعنی پیش از ورود به این عرصه دولت باید گلوگاه‌های حوزه مسکن را بشناسد و بر آن بخش‌ها تمرکز بیشتری کند.

◉ به‌نظر شما در شرایط کنونی، مهم‌ترین گلوگاه حوزه مسکن در کشور چیست؟

بی‌تردید در حال حاضر یکی از مهم‌ترین عوامل موثر بر این حوزه، موضوع زمین و در اختیارگذاری آن است و یکی از جدی‌ترین راهکارهای برطرف شدن مشکلات بخش مسکن توجه به همین بخش است. نخستین و اساسی‌ترین موضوعی که در حوزه مسکن می‌تواند تاثیرگذار باشد، موضوع زمین است که برای سرمایه‌گذاری مردم در عرصه مسکن لازم است.

◉ دولت در این زمینه چه اقدامی می‌تواند انجام دهد؟

عرضه رایگان زمین از طرف دولت می‌تواند یکی از راهکارهای ترغیب مردم برای ورود به حوزه تولید مسکن باشد. این اقدام بستر مناسبی را برای افزایش تولید مسکن فراهم می‌کند و افراد بیشتری را برای مشارکت در این بخش به میدان می‌آورد که همزمان می‌تواند کنترل نرخ مسکن را نیز به‌دنبال داشته باشد.

این روش در شرایط فعلی بهترین راهی است که می‌تواند



واگذاری زمین به مردم به هیچ وجه قرار دادن آن در مالکیت انبوه‌سازان و سازندگان بزرگ مسکن نیست، زیرا این موضوع خود تبعاتی مثل رانت، افزایش نرخ و مشکلاتی نظیر آن خواهد داشت و طرح موردنظر دوباره از مسیر خود منحرف خواهد شد.

◉ پس مکانیسم واگذاری زمین باید به چه شکلی باشد؟!

اگر قرار است تمرکز بر این حوزه به ساخت مسکن و صاحبخانه شدن مردم بینجامد، مالکیت زمین‌های واگذار شده باید در اختیار خود مردم و به شکل‌هایی مثل حق بهره‌برداری باشد تا هدف نهایی از این کار که ایجاد مسکن برای مردم است، محقق شود و دوباره فرمان اقتصاد مسکن از دست در نرود.

◉ پیش‌بینی شما از میزان تاثیرگذاری این روش در کاهش و تعدیل نرخ مسکن در کشور چیست؟

در شرایط کنونی، نرخ زمین به‌طور میانگین نزدیک ۶۰ درصد بهای تمام‌شده مسکن را تشکیل می‌دهد و دولت با در نهایت به احیای اقتصاد بخش مسکن منجر شود و قیمت‌ها را نیز در این بخش تعدیل کند و در عین حال به صاحبخانه شدن بسیاری از خانواده‌های ایرانی بینجامد.

◉ این تسهیلات می‌تواند در قالب واگذاری زمین به انبوه‌سازان نیز ارائه شود؟

اتفاقا در این زمینه باید توجه داشت منظور از اختیار قرار دادن زمین، این هزینه را تقبل و به مردم برای اینکه صاحبخانه شوند، کمک می‌کند؛ یعنی مردم می‌توانند با حدود ۴۰ درصد هزینه‌های فعلی صاحبخانه شوند.

◉ آیا این هزینه ۴۰ درصدی باتوجه به شرایط اقتصادی فعلی جامعه برای خانواده‌ها قابل‌پرداخت است؟

البته بدون شک باتوجه به افزایش قیمت‌ها، کاهش ارزش پول ملی و بسیاری مشکلات دیگر، تامین این میزان از سرمایه نیز برای بسیاری از خانواده‌ها دشوار است اما باید به این نکته نیز توجه داشت که بسیاری از مردم در کشور ما در حال حاضر سرمایه‌های سرگردانی دارند که معمولا نیز خرد هستند و در صورتی که زمین برای ساخت مسکن در اختیار آنها قرار گیرد، می‌توانند این سرمایه‌ها را به سمت ساخت مسکن سوق دهند.

ضمن اینکه دولت می‌تواند از طریق بانک‌ها تسهیلات موثری را در اختیار خانواده‌ها قرار دهد تا با این روش بسیاری از مستاجران کشور ساماندهی شوند.

> بسیاری از مردم در کشور ما در حال حاضر سرمایه‌های سرگردانی دارند که معمولا نیز خرد هستند و در صورتی که زمین برای ساخت مسکن در اختیار آنها قرار گیرد، می‌توانند این سرمایه‌ها را به سمت ساخت مسکن سوق دهند

◉ به‌نظر شما آیا مردم از چنین طرحی استقبال خواهند کرد؟

چراکه نه؛ با استفاده از این روش علاوه بر خانه‌دار شدن، نقدینگی خرد و سرگردان مردم نیز در حوزه مسکن به جریان خواهد افتاد. مردم از این طرح استقبال می‌کنند، زیرا این کار برای آنها به‌عنوان یک سرمایه‌گذاری جذاب، پایدار و باامنیت تلقی می‌شود.

◉ آیا چنین طرحی می‌تواند برای دولت نیز بهره‌ای داشته باشد؟

اتفاقا دولت نیز از این کار منتفع خواهد بود؛ زیرا اولا با سرمایه‌گذاری مردم در این بخش، کنترل نقدینگی که امروز به‌عنوان یکی از چالش‌های دولت تلقی می‌شود به‌شکل مطلوبی امکان‌پذیر می‌شود. ضمن اینکه این کار علاوه بر ایجاد مسکن موردنیاز کشور که همواره از اهداف دولت‌های مختلف بوده، اشتغالزایی و کاهش میزان بیکاری و همچنین رشد اقتصادی کشور را به همراه خواهد داشت و در کل می‌تواند بازده مناسبی را برای کشور به‌دنبال داشته باشد.

آگهی ماده ۳ موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

نظر به اینکه هیات موضوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس بموجب رای صادره بشماره ۱۳۹۸۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۹۹۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۹ تصرفات مالکانه مفروزی آقای بهمن ممی پور فرزند فرخ دارای شماره ملی ۵۱۹۸۶۰۴۷۵۵ متقاضی پرونده کلاسه ۱۴۰۱۰۷۹۰۰۰۲۴۹ | ۱۳۹۳۱ نسبت به یک دانگ و نیم مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۶۶۳/۳۴ مترمربع که میزان ۶۴۹/۲۴ متر از پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و میزان ۱۴/۱۰ متر مربع آن از پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از ۸۸ اصلی واقع در تهرانپارس بخش ۱۱ تهران محرز و اعلام رای نموده است. حالیه رای مذکور برابر رای اصلاحی صادره از هیات به شماره ۱۳۹۹۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۵۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ مساحت به ۶۵۹/۱۱ مترمربع که مقدار ۶۴۵/۱۷ مترمربع از آن جزو پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و مقدار ۱۳/۹۴ مترمربع آن جزو پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از اصلی مذکور خریداری از مالک رای (بنیاد ۱۵ خرداد) می باشد که بدین وسیله اصلاح گردید. لذا مفاد آرا، صادر الذکر باستناد ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در (این) روزنامه آگهی می گردد تا در صورتیکه شخص یا اشخاص ذینفع به رای صادره اعتراض داشته باشند از تاریخ انتشار این آگهی ظرف دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس تسلیم و رسید دریافت دارند. مضافا اینکه معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به این اداره تحویل نماید. در این صورت اقدامات اداره، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است و در صورتیکه اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک را ارائه نکند اداره ثبت محل مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. بدیهی است صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی باشد. تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۳/۵ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۳/۲۰ (شناسه آگهی ۱۱۳۹۹۷۱)

سرپرست واحد ثبتی حوزه ثبت ملک تهرانپارس – رضا النجری

۱۰۹۷۹/م الف

آگهی ماده ۳ موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

نظر به اینکه هیات موضوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس بموجب رای صادره بشماره ۱۳۹۸۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۹۹۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۹ تصرفات مالکانه مفروزی آقای هوار ممی پور فرزند فرخ دارای شماره ملی ۵۱۹۸۶۲۶۱۷۱ متقاضی پرونده کلاسه ۱۴۰۱۰۷۹۰۰۰۲۶۳ | ۱۳۹۳۱ نسبت به یک دانگ و نیم مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۶۶۳/۳۴ مترمربع که میزان ۶۴۹/۲۴ متر از پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و میزان ۱۴/۱۰ مترمربع آن از پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از ۸۸ اصلی واقع در تهرانپارس بخش ۱۱ تهران محرز و اعلام رای نموده است. حالیه رای مذکور برابر رای اصلاحی صادره از هیات به شماره ۱۳۹۹۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۵۵۶ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ مساحت به ۶۵۹/۱۱ مترمربع که مقدار ۶۴۵/۱۷ مترمربع از آن جزو پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و مقدار ۱۳/۹۴ مترمربع آن جزو پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از اصلی مذکور خریداری از مالک رای (بنیاد ۱۵ خرداد) می باشد که بدین وسیله اصلاح گردید. لذا مفاد آرا، صادر الذکر باستناد ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در (این) روزنامه آگهی می گردد تا در صورتیکه شخص یا اشخاص ذینفع به رای صادره اعتراض داشته باشند از تاریخ انتشار این آگهی ظرف دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس تسلیم و رسید دریافت دارند، مضافا اینکه معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به این اداره تحویل نماید، در این صورت اقدامات اداره، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است و در صورتیکه اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک را ارائه نکند اداره ثبت محل مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. بدیهی است صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی باشد. تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۳/۵ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۳/۲۰ (شناسه آگهی ۱۱۳۹۹۷۴)

سرپرست واحد ثبتی حوزه ثبت ملک تهرانپارس – رضا النجری

۱۰۹۸۰/م الف

آگهی ماده ۳ موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

نظر به اینکه هیات موضوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس بموجب رای صادره بشماره ۱۳۹۸۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۹۹۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۹ تصرفات مالکانه مفروزی آقای صالح اسمعیلی فرد فرزند اوروشان دارای شماره ملی ۵۰۴۸۹۷۱۴۴۲ متقاضی پرونده کلاسه ۱۴۰۱۰۷۹۰۰۰۲۵۳ | ۱۳۹۳۱ نسبت به یک دانگ و نیم مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۶۶۳/۳۴ مترمربع که میزان ۶۴۹/۲۴ متر از پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و میزان ۱۴/۱۰ مترمربع آن از پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از ۸۸ اصلی واقع در تهرانپارس بخش ۱۱ تهران محرز و اعلام رای نموده است. حالیه رای مذکور برابر رای اصلاحی صادره از هیات به شماره ۱۳۹۹۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۵۵۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ مساحت به ۶۵۹/۱۱ مترمربع که مقدار ۶۴۵/۱۷ مترمربع از آن جزو پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و مقدار ۱۳/۹۴ مترمربع آن جزو پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از اصلی مذکور خریداری از مالک رای (بنیاد ۱۵ خرداد) می باشد که بدین وسیله اصلاح گردید. لذا مفاد آرا، صادر الذکر باستناد ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در (این) روزنامه آگهی می گردد تا در صورتیکه شخص یا اشخاص ذینفع به رای صادره اعتراض داشته باشند از تاریخ انتشار این آگهی ظرف دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس تسلیم و رسید دریافت دارند، مضافا اینکه معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به این اداره تحویل نماید، در این صورت اقدامات اداره، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است و در صورتیکه اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک را ارائه نکند اداره ثبت محل مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. بدیهی است صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی باشد. تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۳/۵ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۳/۲۰ (شناسه آگهی ۱۱۳۹۹۷۵)

سرپرست واحد ثبتی حوزه ثبت ملک تهرانپارس – رضا النجری

۱۰۹۸۱/م الف

آگهی ماده ۳ موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

نظر به اینکه هیات موضوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس بموجب رای صادره بشماره ۱۳۹۸۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۹۹۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۹ تصرفات مالکانه مفروزی آقای حیدر اسمعیلی فرد فرزند اوروشان دارای شماره ملی ۵۰۴۸۹۹۸۴۵۶ متقاضی پرونده کلاسه ۱۴۰۱۰۷۹۰۰۰۲۴۷ | ۱۳۹۳۱ نسبت به یکدانگ و نیم مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۶۶۳/۳۴ مترمربع که میزان ۶۴۹/۲۴ متر از پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و میزان ۱۴/۱۰ مترمربع آن از پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از ۸۸ اصلی واقع در تهرانپارس بخش ۱۱ تهران محرز و اعلام رای نموده است. حالیه رای مذکور برابر رای اصلاحی صادره از هیات به شماره ۱۳۹۹۶۰۳۰۱۰۷۹۰۰۰۵۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ مساحت به ۶۵۹/۱۱ مترمربع که مقدار ۶۴۵/۱۷ مترمربع از آن جزو پلاک ۱۰۱۴۸ فرعی و مقدار ۱۳/۹۴ مترمربع آن جزو پلاک ۱۰۱۴۷ فرعی از اصلی مذکور خریداری از مالک رای (بنیاد ۱۵ خرداد) می باشد که بدین وسیله اصلاح گردید. لذا مفاد آرا، صادر الذکر باستناد ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در (این) روزنامه آگهی می گردد تا در صورتیکه شخص یا اشخاص ذینفع به رای صادره اعتراض داشته باشند از تاریخ انتشار این آگهی ظرف دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت اسناد و املاک تهرانپارس تسلیم و رسید دریافت دارند، مضافا اینکه معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به این اداره تحویل نماید، در این صورت اقدامات اداره، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است و در صورتیکه اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک را ارائه نکند اداره ثبت محل مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. بدیهی است صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی باشد. تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۰/۳/۵ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۰/۳/۲۰ (شناسه آگهی ۱۱۳۹۹۷۷)

سرپرست واحد ثبتی حوزه ثبت ملک تهرانپارس – رضا النجری

۱۰۹۸۲/م الف



مُسکن برای مسکن جوابگو نیست

کف بازار، خالی از نظارت و حمایت دولت است

خوراک، پوشـاک و مسـکن، ۳ نیاز بدیهی و پایـه که حداقل خواسـته‌های آدمی بوده و هیچ‌کدام از تیغ تیز تورم در امان نمانده‌اند. تورم مسکن در ایران، از مهم‌ترین و شدیدترین تورم‌هاست و در سال‌های اخیر، شیب صعودی نرخ آن، منجر به نزول قدرت دستیابی مردم به آن شـده اسـت. راکد بودن بازار مسکن در سال گذشـته منتسب به شیوع ویروس کرونا بود اما مشـاوران املاک نقش تورم و کاهش قدرت خرید مردم را در کم‌رونقی معاملات این روزها تصدیق می‌کنند. نزول اقشـار گوناگون به طبقات پایین دست جامعه در پی مشکلات اقتصادی نیز یکی دیگر از واقعیت این روزهاسـت. به‌طور معمول اوایل اردیبهشت تا اواسط شـهریور، پیک انتقالات و جابه‌جایی‌های مسکن است و در این زمان شاهد رشد قیمت‌ها و دیگر مشـکلات ذات این رویداد هر ساله هستیم. در این شماره صمت به گزارش میدانی در ارتباط با وضعیت موجود در تمامی ابعاد مسـئله تامین مسـکن پرداخته و مشاهدات عینی، گفت‌وگـو با موجران و مسـتاجران و تاثیر رابطان این دو را سـرلوحه تنظیم خود قرار داده است. با صمت همراه باشید.



ملیکا انصاری
editor@smtnews.ir

افزایش چند درصدی؟

سـال گذشـته به‌دلیل شـیوع ویـروس کووید-۱۹، سـتاد ملـی کرونا به پیشـنهاد وزارت راه و شهرسـازی دسـتورالعملی را در فصـل جابه‌جایی‌ها ابـلاغ کرد که براسـاس آن مالکان در صورت درخواست مستأجر، ملزم به تمدید قرارداد اجاره شـدند. برای تمدید قراردادها نیز عددهایی تعیین شد که صاحب‌خانه‌ها مجاز بودند اجاره را تا سقف تعیین‌شده افزایش دهند و در غیر این‌صورت، مسـتأجران می‌توانستند از مالک شکایت کنند. حداکثر افزایش میزان اجاره‌بها براساس دستورالعمل ستاد کرونا در تهران تا ۲۵ درصد، کلانشهرها تا ۲۰ درصد و در سایر شـهرها تا ۱۵ درصد تعیین شـد. اکنون وزارت راه اعلام کرده مصوبه سـتاد کرونا درباره قراردادهای اجاره امسال هم قابل اجراسـت. به‌بیانی دیگر، این ارقام اعلام‌شده در سـال گذشته برای امسال نیز صادق است و باید براساس آن افزایش اجاره‌بها انجام شود. بر این اساس اگر مالکان، اجاره‌بهـا را بیش از سـقف سـتاد کرونـا افزایش دهند، مسـتأجر نباید بپذیرد و صاحب‌خانه موظف اسـت تا ۳ ماه پس از اعلام رسـمی پایان کرونا قرارداد مسـتأجر را تمدید کند. براساس این سوال مهم، ابتدا سری به بازار املاک کشـور زدیم تا افزایش قیمت‌های موجود و شیوه رعایت افزایش ۲۵ درصدی نرخ اجاره‌بها را در شهر تهران بررسی کنیم. به‌عنوان گام نخست، پرس‌وجو از مهم‌ترین رابطان موجر و مسـتاجر یعنی مشـاوران املاک درباره افزایـش قیمت‌های موجود در دسـتور کار قرار گرفت و با پاسـخ‌های متعدد و گاه متناقضی مواجه شـدیم. یکی از مشـاوران املاک در گفت‌وگو با خبرنگار صمت گفت: زمانی که ارزش ملک بیش از ۲۵ درصد افزایش می‌یابد، نمی‌توان انتظار داشـت موجر از سـرمایه خود به راحتی گذشته و در اصطلاح زیر نرخ آن را به افراد اجاره دهد. ارقام مشاهده‌شـده به‌ندرت افزایـش ۲۵ درصدی را تاییـد می‌کنـد و از ۵۰ تـا ۲۰۰ درصد یا حتی در برخی موارد بالاتر، واقعیت موجود بازار اجاره مسکن امروز است. برخی نهادهای دولتی در پاسـخ به پرسـش خبرنگاران مبنـی بر چرایـی افزایش بالای ۲۵ درصـدی اجاره‌بها، عنوان کردند که این نرخ برای قراردادهای اجاره تمدیدی است. اما نکته‌ای که باید به آن توجه کرد آن است که بازار واقعی به دور از شـعار افزایـش ۲۵ درصدی قراردادهای تمدیدی در حال شـتاب است و برای قراردادهای جدید نیز نمی‌توان ارقام دقیقی از این افزایش سرسام‌آور اعلام کرد.

> یکی از عوامل مهم افزایش نرخ مسکن در سال گذشته، کاهش نرخ سود بانکی از ۱۸ درصد به ۱۵ درصد بود

عوامل افزایش نرخ مسکن

نباید مسـئله ارزش ملک را از معادلات اقتصاد مسکن جدا دانست. تورم موجود در بخش‌های اقتصادی به‌طور مستقیم بر نرخ اجاره مسکن موثر است اما نباید فراموش کـرد که این تاثیـر ابتدا بـر ارزش ملک هویدا می‌شود. یکی از عوامل مهم افزایش نرخ مسـکن در سال گذشـته، تغییر نرخ سـود بانکی است؛ کاهش نرخ سود بانکی از ۱۸ به ۱۵ درصد به بهانه واقعی شـدن سود، تمایل افراد را برای سپرده‌گذاری در بانک کاهش داد و در این میان موضوعات دیگری که بـرای عموم جامعه جزو موارد امن سـرمایه‌گذاری محسـوب می‌شوند، (ماننـد املاک، زمیـن و...) رشـد نرخ را تجربـه کردنـد. بنابراین می‌تـوان گفت سیاسـت‌گذاری‌های بانکـی و مالی، تاثیر مهمی بر بازار مسکن کشور دارد.

از سـویی دیگر، افزایش نـرخ کالاهای اساسـی و به اصطلاح تورمـی که جامعه در آن گرفتار است، مسکن را نیز در امان نگذاشت. گلایه برخی موجران و صاحبان خانه‌هـا براسـاس تـورم و افزایش‌هـای نجومی در جامعه اسـت. به بیان سـاده‌تر با افزایـش هزینه‌های زندگی در کشـور به‌ویـژه در پایتخت که نسـبت به سـایر شـهرها مبالغ بیشـتری را برای زیسـتن می‌طلبد، صاحبان‌خانه‌هـا نیز این انتظار را دارند تا درآمد حاصل از سـرمایه‌گذاری آنها افزایش یابد و توقع غیرمعقولی به نظر نمی‌رسـد. حال به سـوال نخست گزارش بـاز می‌گردیـم: آیا رقم افزایـش حداکثر (در واقعیـت حداقـل) ۲۵ درصـد اجاره در کشـور مـا با وجود مختصـات موجود اقتصادی برای طرفین این معامله شـدنی اسـت؟ بنا بـر دلایلی که بالا بـه اختصار گفته شـد و همچنین منطق‌های دیگری که در راسـتای حمایت از حقوق موجران اسـت، صاحبان‌خانه‌ها از این افزایش ۲۵ درصـدی ناراضی بوده و اعتراض خود را با افزایش بیـش از این مقدار اعلام کرده‌اند. درباره مستاجران چطور؟ آیا اعتراض آنها به جایی رسیده یا خواهد رسید؟

قیمت تقریبی مسکن در تهران

یکی از مشـکلات پیش آمده به‌دلیل وجود واسـطه‌گران متعدد و سـوداگری‌ها در جهت افزایش انتفاع آنها، مشـخص نبودن نرخ دقیق معاملات ملکی اسـت؛ بنابراین تنها بازه حدودی قیمت‌های مطرح‌شـده از سـوی بنگاه‌های ملکی و فروشندگان املاک در زیر آمده اسـت. هرچند لازم عوامل متعددی مانند سـن بنا و امکانات بـر ارزش ملک تاثیرگذارند اما در این گزارش به نرخ یک دسـتگاه آپارتمان نوسـاز به همـراه امکاناتی معمولی از قبیـل پارکینگ و انبـاری پرداخته شـده اسـت: -در منطقه یک ناحیـه یک تهران (فرمانیه) آپارتمان مسـکونی نوسـاز در بازه تقریبی ۱۰۰ تا ۱۱۵ میلیون تومان به ازای هر مترمربع خریدوفروش می‌شـود. هر چند گران‌قیمت‌ترین املاک در منطقه یک متعلق به آپارتمان‌های واقع در برج‌های مهم در نواحی نیاوران و ولنجک اسـت که گاه نرخ آنها به متری ۲۰۰ میلیون تومان هم می‌رسد. این درحالی است که نرخ رهن در این منطقه به‌طـور میانگین حدود ۸ تا ۱۲ میلیون تومان به ازای هر مترمربع معامله می‌شـود. لازم به توجه است که مبالغ اعلام شده به‌طور میانگین است و در مواردی خاص و افزوده شدن امکانات ویژه‌ای، به این قیمت‌ها اضافه خواهد شد. -شرق و قسمتی از شمال‌شـرق تهران که در تقسیم‌بندی ۲۲گانه مناطق، منطقه ۴ را به خود اختصاص داده، شـامل محله‌هـای تهرانپارس، حکیمیه، نارمک، حسـین‌آباد، شیان، بخشـی از پاسداران و شمس‌آباد است. در منطقه تهرانپارس قراردادهای رهن متناسـب با موقعیت مکانی و امکانات هر آپارتمان مسـکونی، بـه ازای هر مترمربع حدود ۳.۵ تـا ۵ میلیون تومان امضا می‌شـود. در این منطقه، ارزشـمندترین خانه‌ها متعلق به محله‌های شـیان و پاسـداران اسـت به ترتیب ۶ و ۸ میلیـون تومـان به ازای رهن هر مترمکعب آپارتمان نوسـاز با امکانـات پارکینگ و انبـاری را به خود اختصـاص داده‌اند. منطقه ۸ تهران نیز جزو شـرق تهران محسوب شـده و محله‌های بخشی از باقری و تهرانپارس، هفت‌حوض، مدائن، گلبرگ شـرقی و غربی، سـبلان و وحیدیه تشـکیل‌دهنده آن هسـتند. در نواحی مدائن و هفت‌حـوض قراردادهای رهن با مبلغـی حدود ۵ میلیون تومان به ازای هر مترمربع امضا می‌شـوند و سـایر مناطق ۳.۵ تا ۴.۵ ارزش قیمتی برای رهن به ازای هر مترمربع دارند.

- منطقـه ۶ به قلب تپنده تهران معروف اسـت. توانیر، شـهرک والفجـر، امیرآباد، یوسـف‌آباد، فاطمی، مطهری، میـدان ولیعصر و کارگر شـمالی قسمتی از مرکز شهر را تشـکیل می‌دهند. به‌دلیل موقعیـت اداری این منطقه، اغلب سـاختمان‌های مسـکونی آن با قیمت‌های بالایی معامله می‌شـوند. ۴.۵ تـا ۷ میلیون بازه قیمتی رهن در این منطقه به ازای هر مترمربع است.

- جمالـزاده، انقلاب، میدان حر، منیریـه، امیریه، میدان قزوین، گمرک، مولوی، وحدت اسـلامی و امیربهادر نواحی تشکیل دهنده منطقه ۱۱ تهران هستند. رهن این محله‌های قدیمی و استراتژیک تهران متری ۲ الی ۴ میلیون گزارش شده است.

سوداگری یا واسطه‌گری؟

روزگاری تنهـا مشـاوران املاک یـا حداکثر آگهی‌های روزنامه‌های کثیرالانتشـار، راه ارتباطی مالک و مستاجران بودند. اما با پیشـرفت فناوری، اپلیکیشـن‌های این حوزه جای خود را در معاملات مسـکن باز کردند و استفاده‌هایی بـه غیر از ارتباط موجر و مسـتاجر شـکل گرفـت. بنا بر مشـاهدات عینـی و گزارش فعالان صنـف املاک، برخی اقدامـات برنامه‌ریـزی شـده در تعیین نـرخ ملک باعث نوسانات و افزایش شدید قیمتی در این بازار شده است. یکی از مشاوران املاک در گفت‌وگو با خبرنگار صمت گفت: این روزها مردم برای نرخ‌گذاری بر مسـکن‌های خود، مرجع را قیمت‌های موجود در اپلیکیشن‌ها قرار می‌دهند. حتی اگر نرخ پیشـنهادی آنها برای فروش یا اجاره با واقعیت بازار و ارزش ملک سـنخیت هم نداشـته باشـد، باز تاکید بر نظر خود دارند. در صورتی که بارها دیده شده برخی از مشاوران املاک، در این اپلیکیشن‌ها خانه‌هایی را با قیمت‌های خود آگهی می‌کنند تا نرخ ملک در منطقه افزایش دروغین یابد؛ چراکه متوجه شـده‌اند مردم قیمت‌های موجود در فضای مجازی را واقعیت تلقی می‌کنند. حال سـوالی که مطرح می‌شود آن است که چه نهاد یا سازمانی مسئول رسیدگی به این نابسـامانی‌های ساختگی و قیمت‌های حبابی است که به مردم تحمیل شده و روز به روز در حال افزایش است.

سخن پایانی

مسـکن خصوصی‌تریـن بخـش از اقتصاد کشور اسـت و می‌توان گفت کف بازار خالی از نظـارت دولتـی اسـت. انتظار مـی‌رود با سیاسـت‌گذاری‌های کلان و چشـم‌اندازهای علمـی، به وضعیـت این نیاز اساسـی مردم بیشتر رسیدگی شود.

بین‌الملل

مدیریت بازار مسکن در جهان



بررسی شیوه مدیریت بازار مسکن در جهان و رویکرد قطب‌های اقتصادی در قانون‌گذاری حوزه مسکن ضروری اسـت، چراکه رویکرد قطب‌های اقتصاد جهانـی برای جلوگیری از التهاب بازار مسکن می‌تواند سرلوحه مناسبی در جهـت تدوین راهکار راهبـردی برای ما باشد. بر خلاف تصویری که ما از اقتصادهای آزاد داریـم، اجاره‌بها در تعداد قابل‌توجهی از این کشـورها تابع محدودیت‌های مشخصی اسـت. به‌عنوان مثال در امریکا، دانمارک و اتریـش، قوانین کنترل اجاره تنها منحصر به ساختمان‌های قدیمی است. در آلمان، تمام ساختمان‌ها به‌جز ساختمان‌های فوق‌مدرن، در هلنـد ۹۰ درصد و در فرانسـه ۴۰ درصد از واحدهای مسـکونی استیجاری خصوصی تحـت قانون کنترل اجاره‌بهـا قرار می‌گیرد. نقطـه اوج این وضعیت را در سـوئد می‌توان مشـاهده کرد؛ جایی‌که علاوه بر کنترل رشد اجاره‌بها، مبلغ اجاره بها نیز تحت کنترل قرار می‌گیرد.

در این کشـور، دو فاکتور اجاره‌بهای اولیه و افزایش اجاره‌بهای سـالانه با توافق اتحادیه مسـتاجران سوئد، شرکت‌های محلی مسکن و نماینـدگان مالـکان خصوصـی به صورت سالانه تعیین می‌شود. کشوری مانند سوئد، علاوه بر آنکه افزایش اجاره‌بهای سالانه مقدار مشخصی دارد، اجاره‌بهای اولیه هم مشخص اسـت و این دو، با توافق اتحادیه مستاجران این کشـور، شـرکت‌های محلی مسـکن و نمایندگان مالکان بخش خصوصی به صورت سالانه تعیین می‌شود.

بدیهی است در شرایطی که میزان اجاره‌بها و رشـد آن قابل‌کنترل باشـد، حساسیت به بازه زمانی قرارداد اجـاره و همچنین قدرت چانه‌زنی مالـکان در فسـخ قراردادها کمتر خواهد شد.

بررسـی بازار مسکن کشـورهای مختلف در این موضوع نشـان می‌دهد در بسـیاری از کشـورها، تنظیـم قرارداد هـم به صورت مـدت‌دار و هـم بدون‌مـدت امکان‌پذیـر است.

در این زمینـه، دانمارک، فنلانـد، آلمان، هلند و سـوئد (به‌عنوان کشورهای پیشرو در نظام اجاره‌داری) کشـورهایی هستند که در آنها معمولا تنظیم قـرارداد اجاره به صورت باز و بدون مدت انجام می‌شود.

یکی از اهداف این کار، حمایت از سـکونت طولانی‌مـدت مسـتاجر در ملـک در نظـر گرفته‌شـده تا از این منظر، بـازار اقتصادی اجاره‌بها، ثبات اجتماعی ناشـی از سـکونت طولانی‌مدت را نیز به هم نزند.

در کشـورهای دیگر نیز برای قراردادهای مدت‌دار، مدت زمان اجاره طولانی و معمولا بین ۲ تا ۳ سـال در نظر گرفته می‌شود. در این میان، سـوئیس با ۶ سـال و ایرلند با ۴ سال، طولانی‌ترین مدت قرارداد را دارند.





یادداشت

آیا افزایش مالیات به‌صلاح کشور است؟



غلامرضا حیدری کردزنگنه/رئیس کل پیشین سازمان امور مالیاتی کشور

در کشـور مـا با توجه به تولیـد ناخالص داخلی و سـرمایه‌های در جریان، ظرفیت دریافت مالیات بیشتر وجود دارد اما اینکه در این شرایط امکان اخذ مالیات بیشتر فراهم است یا خیر، مهم است. ما در شرایطی به‌سر می‌بریم که بخش‌های تولیدی کشور با تحریم، رکود، همه‌گیری کرونا، تورم و... دست به گریبان هسـتند و تـوان پرداخت مالیات را ندارند. اما باید توجه داشـت که افزایش مالیات بخش‌های تولیدی کشـور کاملا اشتباه بوده و می‌تواند جلوی رونق اقتصادی را بگیرد، چراکه موارد زیادی دست تولید را در کشـور بسته اسـت. از تحریم گرفته تا بیماری کووید ۱۹ همگی شرایط را برای فعالیت و سرمایه‌گذاری در این زمینه محدود کرده‌اند.

دولت سنگین و کُند

از سـویی هم، با یک دولت بزرگ، سنگین و کُند مواجهیم که هزینه‌های بسیار بالایی دارد و همین موضوع زمینه‌سـاز بیشـتر شدن کسـری بودجه شـده است. ما درحال‌حاضر حدود ۴۰۰ هزار مدیر دولتی در کشـور داریم که هر یک مجموعه بزرگی را مدیریت می‌کنند، این در حالی اسـت که تعداد کل کارکنان دولت ژاپن که جمعیتی مشـابه ایران دارد، بـه زحمت به ۴۰۰ هزار نفر می‌رسـد اما اگر به شاخص‌های بهره‌وری و بازدهی دولت این کشور نگاهی بیندازیم متوجه خواهیم شـد که آنها موفق شده‌اند با دولتی به‌مراتب کوچک‌تر، کارآیی بسیار بیشـتری نسبت به دولت کشـور ما داشته باشند. در بسـیاری از کشورهای توسعه‌یافته نیز همچنان سیاسـت کوچک‌سازی دولت در دسـتور کار قرار دارد تا با کاهش هرچه بیشـتر هزینه‌ها، تنها سعی در افزایش بهره‌وری داشـته باشـند. هیچ اقتصاد عاقلـی سـرمایه را از دسـت تولیدکننـده بیرون نمی‌کشد تا آن را به کارمند و مدیری دولتی بدهد که فعالیتـش بازدهی چندانی نـدارد! از همین‌رو معتقدم دولت باید به‌جای افزایش میزان درآمدها، هزینه‌هـای خـود را در حوزه‌های گوناگون کاهش دهـد و به صرفه‌جویـی هم روی بیاورد تا بتواند بار خود را سبک‌تر کند.

کوچک‌سازی دولت، تنها راه نجات

کوچک کردن دولت و متعاقبا کاهش هزینه‌های آن، تنها راه نجات کشـور از کسـری بودجه و تورم است، وگرنه مالیات گرفتن از بخش‌های مولد کشور با هدف پرداخت حقوق کارکنان دولت کاری بسیار اشتباه و غیرمنطقی است. این شرایط باعث تقویت رکـود در اقتصاد کشـور می‌شـود و مـا باید یک تصمیم اساسـی برای حل این مشکل اتخاذ کنیم. کشورهایی که در رکود به‌سر می‌برند با وضع قوانین تسـهیل‌کننده سـرمایه‌گذاری (از جملـه کاهش مالیات بخش‌های تولیدی) سعی می‌کنند، اشتغال و تولیـد را تقویت کنند اما درحال‌حاضر شـاهدیم در کشـور قانون‌گذاران رویه‌ای کاملا برعکس را در پیش گرفته و با افزایش درآمدهای مالیاتی مسـیر را برای جذب سرمایه ناهموارتر کرده‌اند.

دولت و مجلس باید با یک بررسـی علمی تلاش کننـد هزینه‌ها را تا جای ممکن کاهش دهند. تنها در این صورت اسـت که امکان کمتر شدن کسری بودجه وجود خواهد داشـت. با افزایش مالیات تنها اتفاقـی که می‌افتد افزایش بیـکاری و فقر خواهد بود و اتفاقا در نهایت تورم هم کنترل نخواهد شد.

بانک اطلاعاتی

بارهـا بر لـزوم پایه‌ریزی بانـک اطلاعاتی جامع در کشـور تاکید شـده، زیرا می‌تواند زمینه را برای اخذ مالیات از اقشـاری که واقعا مستحق پرداخت آن هسـتند، فراهم کند. این در حالی اسـت که در زمینه پرداخت یارانه به اقشـار کم‌درآمد همچنین سیسـتمی می‌توانست کارگشا باشـد. برای مثال، اگـر دولت به یک بانک اطلاعاتی جامع و کاملی از تراکنش‌های مالی و معاملات شهروندان دسترسی داشـت، دیگر شـاهد هدررفت منابع کشـور برای واریـز ۴۵ هـزار و ۵۰۰ تومان (بـه ازای هر نفر) به حسـاب خانواری که درآمدهای چندصد میلیونی دارند، نبودیم. گفته می‌شود بدون در اختیار داشتن چنیـن اطلاعاتی، دولت به‌طور قطع دچار اشـتباه خواهد شـد و بار دیگر جامعه هدف غلطی را برای اجرای طرح مالیات‌ستانی مورد هدف قرار می‌دهد و باعث وخیم‌تر شدن وضعیت معیشتی مردم عادی خواهد شد. باتوجه به این موضوع، بسیاری با انتقاد از تصمیم اخیر مجلس مبنی بر افزایش درآمدهای مالیاتـی دولت، بر لزوم ایجاد بانک اطلاعاتی جامع کـه می‌تواند راه را برای اخـذ مالیات هموارتر کند و به‌واسـطه آن دیگر امکان فـرار مالیاتی هم برای برخی افراد سـودجو وجود نخواهد داشـت، تاکید می‌کننـد اما به‌نظر می‌رسـد نماینـدگان مجلس یازدهم چنـدان تمایلی بـرای ورود به برنامه‌های بلندمدت که ممکن است تا انتخابات بعدی مجلس به نتیجه نرسد، ندارند!

آخرین فرصت ثبت‌نام در سامانه مسکن

براسـاس اطلاعیه وزارت راه‌وشهرسازی تمامی سرپرستان خانوارها اعم از شهری و روستایی، مالک و مستاجر و تمامی مالکان واحدهای مسکونی مکلف هسـتند، اطلاعات محل سـکونت (اقامتگاه) و املاک تحت مالکیت خود (با مالکیت‌های رسمی، وکالتی، تعاونی شهری و روستایی) را در نهایت تا ۱۹خرداد در سـامانه املاک و اسـکان درج کنند. به‌گزارش خبرگزاری دانشـجو، پیش‌نیاز ثبت‌نام در این سـامانه اطلاعات هویتی سرپرسـت و اعضـای خانـوار، اطلاعات مالکیت شـامل تاریخ شـروع و میزان مالکیت، اطلاعات مندرج ملک در اسـناد مرتبط، شناسـه‌های قبوض انشـعابات و اطلاعات اقامتی شامل کد ملی و شماره تلفن همراه به‌نام سرپرست ساکن، تاریخ شـروع اقامت و اجاره‌نامه از سوی مستاجران است همچنین گفتنی است، خوداظهاری سند رسمی و عادی با یکدیگر تفاوتی نمی‌کند، اطلاعات خانه و واحد از طریق اطلاعات کد پسـتی، وزارت نیرو، شـهرداری و ثبت اسـناد اخذ می‌شـود و سند به هر طریقی تنظیم شـده باشد، قابلیت ثبت در سـامانه یادشده را دارد. به‌گفته محمود علیزاده، معاون حقوقی سازمان امور مالیاتی چنانچه فردی اطلاعات مربوط به واحد یا واحدهای مسکونی خود را در سـامانه بارگذاری نکند، از یکسـری خدمات، حقوق اجتماعی و شهروندی محروم خواهد شد. همچنین به‌گفته محمود محمودزاده، معاون مسـکن و سـاختمان وزارت راه و شهرسـازی، هرگونه خوداظهاری خلاف واقع در سامانه املاک و اسکان در شهرهای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، جریمـه‌ای معادل ۲ برابر مالیات منظورشـده بـرای خانه‌های خالی برای مالکان همراه خواهد داشت.

به‌دنبال اجرای طرح اخذ مالیات از خانه‌های خالی عنوان شد:

زور مالیات هم به مسکن نمی‌رسد

سهند اینانلو
editor@smtnews.ir

طـرح اخـذ مالیات از خانه‌های خالی که از نیمه دوم فروردین امسـال کلیـد خورد و تا به امروز اجرای آن ادامه داشته با انتقادات بسیاری همراه شده که از سوی فعالان بازار مسکن، کارشناسان و حتی مستاجرانی که در شبکه‌های مجازی ابراز نظر می‌کنند، مطرح می‌شود. فعالان بازار مسکن و مالکانی که صاحب بیش از یک ملک مسکونی هستند این طرح را نقض حق‌مالکیت خود دانسته و آن را به سیاسـت‌های اصل ۴۴ یا همان خصوصی‌سـازی در تعارض می‌بینند. این عده معتقدند دولت برای تامین منابع مالی برای جبران هزینه‌های سنگین خود، اقدام به اخذ مالیات از هر محلی که امکانش هست، می‌کند که این اقدام نتیجه‌ای به غیر از پایمال شدن حقوق شهروندان نخواهد داشت. اما اغلب کارشناسان مسکن و مستاجران بر این باورند که دولت باید این طرح را از سال‌ها قبل اجرایی می‌کرد و از سویی هم نسبت به اثرگذار بودن آن ابراز تردید می‌کنند، زیرا معتقدند دولـت در اجـرای چنین طرح‌هایی نمی‌تواند به نحوی که باید و شـاید عمل کند و به همین دلیل، هیچ‌یک از این طرح‌ها تاکنون نتوانسته منجر به تحریک تقاضا و افزایش قدرت مانور مستاجران در بازار مسکن شود. کارشناسان بر این باورند طرح اخذ مالیات از خانه‌های خالی ذاتا قانون بسیار خوب و کارآمدی است که در برخی از اقتصادهای توسعه‌یافته و بزرگ شمال اروپا اجرا می‌شود اما مسئله اینجاست که تجربه نشان داده نه مجلس و نه دولت در مراحل اجرای طرح‌های این‌چنینی بـه نحوی عمل می‌کنند که در نهایت برشـی برای طرح باقـی نمی‌ماند، زیرا معمولا بخش‌هایی از جامعه مشمول معافیت‌های مالیاتی می‌شوند که به کلی باعث بلاموضوع شدن طرح می‌شوند.



عکس: صمت

به مالیات زمان بدهید



این قانون کارگشاست

حبیب‌زاده‌بوکانـی بـا تاکید بر کارگشـا بودن قانـون مالیات خانه‌های خالی، عنوان کـرد: طرح‌هایـی ماننـد اخذ مالیـات از خانه‌های خالی با هدف تعدیل هزینه کرایه واحدهای مسکونی به تصویب رسید تا فشار از روی مردم برداشـته شود. بررسی‌های ما نشان می‌دهد این طرح می‌تواند اثرگذار باشد.

دبیـر اول کمیسـیون اقتصـادی مجلس شـورای اسـلامی با اشـاره به اهمیت اهرم مالیات در اختیار دولت‌هـا به صمت گفت: مالیـات به‌عنوان یک اهرم عملیاتی در اختیار دولت‌هاسـت تا با اسـتفاده از آن دست به برقراری تعادل در جامعه و اقتصاد بزنند، در این زمینه هم دولت می‌تواند با وضع و اخذ مالیات از مالکانی که خانه‌هـای خود را به دلیل نرخ اجاره خالی نگاه داشـته‌اند، ورق را به سود مستاجران برگرداند.

کالایی سرمایه‌ای به‌نام مِلک

این نماینـده مجلس به اسـتفاده برخی از شـهروندان از مسـکن به‌عنـوان کالایی سـرمایه‌ای اشـاره کرد و یادآور شد: البته عده‌ای از مالکان نیز با هدف سـرمایه‌گذاری اقدام به خرید مسکن می‌کنند و به همین دلیل از اجاره دادن واحدهای مسکونی خریداری‌شده خودداری می‌کنند، به‌طور طبیعی هر کسی که در بخشی سرمایه‌گذاری می‌کند باید مالیات آن را هم بپردازد.

وی ادامـه داد: در زمینـه شناسـایی واحدهـای مسـکونی هم سازمان‌های نظارتی مانند سازمان امور مالیاتی کشـور، نهادهای نظامی و انتظامی، سـازمان ثبت اسـناد و املاک و... می‌توانند نقش مهمی را ایفا کنند تا این قانون به بهترین نحو اجرا شود.

تحویل مسکن ملی تا پایان کار دولت

حبیب‌زاده‌بوکانـی در پایان به اظهـارات برخی از مسئولان دولت مبنی بر تکمیل پروژه مسکن ملی تا پایان همین دوره دولت اشـاره کرد و گفت: دولت در این شـرایط اقتصادی و با توجه به زمانی که از دوره دوم آن باقی مانده، بعید اسـت بتواند تا دو ماه دیگر پروژه‌های مسکن ملی را تکمیل کرده و تحویل دهد. در حالی اسـت که حتی در برخی از اسـتان‌ها هنوز کلنگ آغاز به کار مسـکن ملی هم زده نشـده است، دولت چگونه می‌خواهد تا پایان این دوره مسکن ملی را تحویل دهد؟ چنین امری غیرممکن است.

> مشکل بازار مسکن ایران این است که به‌طور کامل از سوی دولت رها شده، در چنین حوزه‌ای که با رهاشدگی مواجه است، هیچ قانونی از جمله قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی هم نمی‌تواند کارساز باشد

رهاشدگی بازار مسکن

مجید گودرزی، اسـتاد دانشـگاه و کارشـناس مسـکن با انتقـاد از رویکرد دولـت در بازار املاک و مسـتغلات به صمت گفت: مشـکل بازار مسکن ایران این اسـت که به‌طور کامل از سوی دولت رها شـده، در چنین حوزه‌ای که با رهاشـدگی مواجه اسـت، هیـچ قانونی از جمله قانـون اخذ مالیات از خانه‌های خالی هم نمی‌تواند کارساز باشد. وی در ادامه افزود: نه دولت و نه قانون‌گذار اراده و انگیزه‌ای برای اعمال نظارت بر بازار مسکن را ندارند و مالکان هر تصمیمی که بخواهند اتخاذ می‌کنند و کسـی جلوی آنها را نمی‌گیرد.

رابطه ناعادلانه صاحبخانه و مستاجر

گودرزی با اشـاره به نحوه مواجهه صاحبخانه‌ها با مسـتاجران عنـوان کرد: در هفته‌هـا و ماه‌های اخیر شـاهد بوده‌ایم که مالکان نرخ کرایه را به هر میزانی که دل‌شـان می‌خواهـد، افزایش داده و به هیچ‌کسـی هم پاسخگو نیسـت، در واقع کسی از آنها پاسـخگویی طلب نمی‌کند که خود را ملزم به پاسخگویی بدانند. این استاد دانشگاه با ذکر مثالی بیان کرد: برای مثال اگر کسـی یک بسته چیپس را گران‌تر بفروشـد به‌راحتی خریدار می‌تواند از وی به سازمان تعزیرات حکومتی شکایت کند اما هیچ مسـتاجری نمی‌تواند علیه صاحبخانه خود به‌دلیل افزایـش بی‌قاعـده و غیرمعقول کرایه منزل شکایت کند.



طـرح مالیـات خانه‌هـای خالی کارآیی ندارد

این کارشـناس بازار مسکن با انتقاد از رهاشـدگی بازار مسـکن به صمت گفـت: دربـاره مالیـات بـر خانه‌های خالی هم به‌سادگی می‌توان پیش‌بینی کرد مالکان هزینه وارد شـده به خود را در هزینه کرایه مسکن لحاظ خواهند کرد. متاسـفانه بازار مسکن در ایران از وحشـی‌ترین نـوع لیبرالیسـم در جهان تبعیت می‌کنـد که بازار را بـدون هیچ نظارتی رها کرده و مسـتاجران بدون هیچ تکیه‌گاهی مانده‌اند، این در حالی است که مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازهای جامعه است.

پیشنهادی به نمایندگان

این اسـتاد دانشـگاه خطاب به مجلس یازدهم تاکید کرد: مجلسـی که خود را «انقلابی» می‌نامد بایـد به پیشـنهادات عملیاتی و معقول توجه کند. برای مثال، طرح کاهش هزینه تمام‌شـده مسـکن می‌تواند به‌عنوان یک برنامه راهگشا اجرایی شود و مشکل مسکن را نه به‌صورت تسکینی و موقتی، بلکه برای همیشـه و بلندمدت حل کند. وی با توضیح درباره هزینه تمام‌شـده مسکن و سودی که سازندگان عایدشان می‌شود به صمت گفت: این طرح که به‌طور رسمی از سوی سازمان نظام مهندسی ایران ارائه‌شده در صورت اجرا می‌تواند به میزان زیادی (۶۰ تا ۸۰درصد) هزینه‌های تمام‌شـده تولید مسـکن را کاهش دهد. برای مثال، ملکی که هزینه ساختش در هر مترمربع ۳میلیون تومان تمام می‌شـود، ۳میلیون تومان نیـز هزینه زمین دارد، زیـرا به شـکل مشـارکتی اجرا می‌شـود، از طرفی اگر هزینه‌های جانبی ساخت را نیز محاسبه کنیـم در نهایت به حـدود ۸ تا ۹میلیون تومان در هر مترمربع می‌رسیم. این صاحب‌نظر بازار مسکن ادامه داد: اما متاسـفانه می‌بینیم سازندگان مسکن در کشور به سودهای بسیار بالا هم راضی نمی‌شوند و به همین دلیل نرخ بسـیار بالاسـت. گودرزی در پایان به افزایش ناچیز حداقل دستمزد کارگران در مقایسه با هزینه مسـکن، خاطرنشان کرد: این در حالی است که اهمیت بخش مسکن در هزینه‌های جامعه بسـیار بالاست، زیرا سهم آن در هزینه‌های خانوار ایرانی با افزایش چشـمگیری مواجه شـده و دلیـل آن نیز دقیقا پیشـی گرفتن آهنگ گرانی مسکن در برابر افزایش حداقل دستمزد است.

سخن پایانی...

مقوله مالیات‌ستانی در کشـورهای توسعه‌یافته‌ای مانند نروژ و فنلاند، ابزاری برای تعدیل رفاه اجتماعی اسـت که می‌تواند فاصله طبقاتی را به میزان محسـوس و قابل لمسـی کاهش دهد اما بـرای اجرای طرح‌های مالیاتی در کشورهای اسکاندیناوی سیستم‌های نظارتی از سوی پارلمان تعیین می‌شوند که ریز به ریز مفاد این طرح‌ها را موردبررسی قرار می‌دهند تا هیچ نهاد، سازمان یا شهروندی از شمول پرداخت مالیات معاف نشود. در واقع این سیسـتم نظارتی فضایی را به‌وجود آورده که عملا پدیده‌ای به‌نـام معافیت مالیاتی وجود خارجی ندارد، به‌عبارتی وقتی یک قانون در راستای مالیات‌سـتانی به تصویب پارلمان می‌رسد دولت موظف است از همه نهادها یا شـهروندانی که مشـمول پرداخت مالیات می‌شوند، مبالغ تعیین‌شـده را دریافت کنند. جالب اینجاسـت که هیچ‌یک از بخش‌های تولید مانند تولید، با توجیه رونق اقتصادی مشـمول معافیت نمی‌شوند، زیرا اولویت این دولت‌ها تقویت سـطح رفاه اجتماعی است و مالیاتی هم که از بخش‌های گوناگون اخذ می‌شود در راستای تعدیل فاصله بین فقیر و غنی مصرف می‌شـود. اما در کشـور ما به دلیل وجـود ضعف در نظام نظارتی و همچنین اجرایی همواره شـاهد سبز شدن تبصره‌هایی عجیب و خلق‌السـاعه از دل قوانین هسـتیم که به‌طور کلی منجر به ایجاد رانت می‌شود و عملیاتی بودن قوانین را به میزان بسیار زیادی فاقد موضوعیت می‌کند. از سویی هم بسیاری از تبصره‌های معافیت مالیاتی در کشورمان بـا توجیه حمایـت از بخش‌های تولیدی وضع می‌شـوند اما با نگاهی به وضعیـت واحدهای کوچک و بزرگ تولیدی کشـور می‌توان دریافت که وجود چنین قوانینی هم نتوانسـته تغییـر و تحول مثبتی در حال و روز تولید ایجاد کند.

باجه خبر

شرط دسترسی خارج از کشور به سامانه «بام»

سـامانه «بام» بانک ملی ایران از پرکاربردترین سـامانه‌های بانکی غیرحضوری اسـت که با اسـتقبال کم‌سابقه مشتریان مواجه شـده اما برخی مشـتریان پیش از خروج از کشـور این سـوال را مطـرح می‌کننـد که آیا «بام» در خـارج از مرزهای جمهوری اسـلامی ایران نیز در دسـترس اسـت؟ به گزارش روابط‌عمومی بانک ملی ایران، این سـامانه به‌منظور دسترسی به اطلاعات حسـاب مشـتری در بانک ملی ایران طراحی‌شده اما اسـتفاده از آن مسـتلزم ثبت یک شـماره تلفن همراه در اپراتورهای ایرانی و به‌نام شـخص دارنده حساب است. اکنون همه کاربران «بام» پیش از ورود به سامانه یک کد تایید روی تلفـن همراه خود دریافت می‌کنند و وارد کردن آن کد، مجوز ورود به محیط کاربری اسـت؛ از این‌رو کاربران سـامانه «بام» پیش از خروج از کشـور، باید از فعالسـازی سرویس رومینگ خود، به شکلی که قابلیت دریافت پیامک تایید را داشته باشد، اطمینـان حاصل کنند. بنابراین کاربران «بام» در هر نقطه‌ای از جهان می‌توانند از آن استفاده کنند، تنها به این شرط که کد تایید پیامکی را روی تلفن همراه خود دریافت کنند.

اعتبارات بانک آینده به مشتریان

بانک آینده، با هدف ارزش‌آفرینی هر چه بیشـتر و خریدی آسـان و راحـت، به مشـتریان خـود اعتبار می‌دهـد. تمامی مشـتریان بانک آینده دارای انواع سـپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مـدت، بلندمـدت، قرض‌الحسـنه جـاری و پس‌انـداز، سـپرده بلندمدت شـتاب و آینده‌سـاز می‌توانند با ثبت‌نام در سامانه‌های پیشخوان مجازی abplus.ir و ساتا ۲۴sata.ba. ir یا با مراجعه به شـعب این بانک، براساس موجودی انتخابی، اعتباری بین ۱۰ میلیون ریال تا حداکثر سـقف ۲۰۰ میلیون ریال، دریافت کنند. بازپرداخت اعتبار دریافت شـده نیز به‌دو روش یکجا سررسید و تدریجی-اقساطی است.

ایـن اعتبار ویژه خرید از فروشـگاه‌های طرف قرارداد مرکز خرید بازار بزرگ ایران (ایران‌مال) و مجموعه هایپراسـتار آن است.

مجمع عمومی «داده‌پردازی پارسیان»

مجمـع عمومـی عـادی سـالانه صاحبان سـهام شـرکت داده‌پردازی پارسـیان (سـهامی خـاص) برگزار شـد. در این مجمع که با ریاست شـمس عالم بود، توزیع مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال سـود برای صاحبان سهام از محل سـود شناسایی امسال مصوب شـد. همچنین خلاصه‌ای از عملکرد شـرکت‌های گروه داده‌پردازی شامل شرکت تجارت الکترونیک پارسیان، تجارت الکترونیک پارسـیان کیش، کاسـپین، تابان آتی‌پـرداز، کیان ایرانیان و سایر شرکت‌های گروه یادشده برای سال مالی ۱۳۹۹ از سـوی توفیقی، مدیرعامل گروه داده‌پردازی ارائه و برنامه‌های سال آینده به‌منظور حضور فعال در عرصه بازار فناوری اطلاعات کشور تشریح شد.

گفتنی اسـت ۱۰۰درصد سهام شرکت داده‌پردازی پارسیان کـه دربـاره ارائـه پیشـنهادات راهبـردی و سیاسـت‌گذاری میان‌مدت و بلندمدت در زمینه‌های نرم‌افزاری، سـخت‌افزاری و فناوری اطلاعات فعالیت دارد، متعلق به بانک پارسیان به‌عنوان بزرگ‌ترین بانک خصوصی کشور است.

تفویض اختیار زیربنای اجرای دورکاری

طبق سیاسـت شـرکت، موضوع تفویض اختیار در سطوح و بخش‌هـای مختلف بیمه کوثر عملیاتی شـد. با اجرای این خط مشی، بسـیاری از وابستگی‌های دسـت‌وپاگیر سلسله‌مراتبی طبق قواعدی مشخص و با برنامه‌ای منظم حذف شده تا مدیران و حتی کارکنان واحدهـای مختلف بتوانند برای تصمیم‌گیری آزادی بیشـتری داشته باشـند. به گزارش روابط‌عمومی بیمه کوثر، این آمادگی و تغییر رویکرد باعث شد، در شرایط دورکاری اجباری ناشـی از کرونا، کارکنان بیمه کوثر با استفاده از حدود اختیار، با دسـت باز در کوتاه‌ترین زمان دست به انتخاب بزنند و دریافت مجوزهای متعدد برای هر تصمیم به روند کار و سـرعت ارائه خدمات آسیب نزند.

همچنیـن آمـوزش و اسـتفاده از فـن‌آوری و بهره‌گیـری از نرم‌افزارهـا در موضـوع انعطاف‌پذیـری کارهـا یکی دیگر از ریسـک‌های موثر بر دورکاری اسـت که شـرکت بیمه کوثر در این زمینه پیشـتاز اسـت، چراکه با بهره‌منـدی از ابزارها و توسعه زیرساخت‌های فناوری و نیز آموزش مدیران و کارکنان، ارائه خدمات غیرحضوری بـه ذی‌نفعان افزایش یافت و تمامی جلسه‌ها و مراسم‌ها به صورت برخط برگزار شد.

رشد صادرات شمش، محصولات فولادی و آهن اسفنجی

میزان تولید شـمش و محصولات فولادی طی نخستین ماه امسال، ۲۰ درصد افزایش یافت. به گزارش روابط‌عمومی سـازمان توسـعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران، براساس گزارش انجمن تولیدکنندگان فولاد ایران، طی فروردین‌ماه، ۲ میلیون و ۸۰۵ هزار تن شـمش (بیلت، بلوم و اسلب) تولید شد. این رقم در مدت مشابه سال گذشته، ۲ میلیون و ۳۴۲ هزار تن بود. همچنین میزان تولید محصولات فولادی (تیرآهن، میلگرد، ناودانی، نبشـی، انواع ورق و...) در کشـور طی نخستین ماه ۱۴۰۰، حدود یک میلیون و ۷۴۹ هزار تن بود. میزان تولید این محصولات در کشور طی مدت مشـابه سال گذشـته، یک میلیون و ۴۶۱ هزار تن بود. میزان تولید آهن اسـفنجی نیز با رشد ۱۵ درصدی طی فروردین ماه ۱۴۰۰ نسبت به مدت مشـابه سـال گذشته (۲ میلیون و ۶۲۶ هزار تن)، به ۳ میلیون و ۲۶ هزار تن رسید.

بنا به این گزارش، در فروردین امسال میزان صادرات شمش «۵۶۶ هزار تن»، محصولات فولادی «۲۶۵ هزار تن» و آهن اسفنجی «۷۰ هزار تن» بود که در مقایسـه با رقم تولید مدت مشـابه سال گذشته (۲۴۱ هزار تن شمش، ۸۴ هزار تن انواع محصولات فولادی و ۲۰ هزار تن آهن اسفنجی)، به ترتیب ۱۳۵، ۲۱۵ و ۲۵۰ درصد افزایش داشت.

همچنین، در فروردین امسال همچون مدت مشابه سال گذشته، واردات شـمش و آهن اسـفنجی نداشـتیم و فقط ۵۳ هزار تن انواع محصولات فولادی وارد شـد که در مقایسـه با رقم وادرات مدت مشابه سال گذشته (۴۸ هزار تن انواع محصولات فولادی)، ۱۰ درصد افزایش یافت.

در گفت‌وگو با فعالان صنعت خاکستری مطرح شد

متهم اشتباهی گرانی مسکن

سـیمان در رده پرمصرف‌ترین محصولات سـاختمانی قرار دارد که نقش آن در ساخت‌وسـاز و پروژه‌های عمرانی غیرقابل جایگزین اسـت. بهای سـیمان اثرگذاری محدودی در نرخ تمام‌شـده ساخت‌وساز دارد، با این وجود، همواره به‌عنوان یکی از متهم‌های ردیف اصلی گرانی مسکن از آن یاد می‌شود. این درحالی است که عوامل دیگری نیز بر نرخ مسکن اثرگذار هستند که ازجمله آنها می‌توان به بهای زمین و هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی اشاره کرد. نرخ زمین در سال‌های اخیر جهش قابل‌ملاحظه‌ای را پشت‌سر گذاشته، با این حال، حساسیت روی صنعت سیمان موجب‌شده انگشت اتهام همواره به‌سوی این صنعت دراز باشد. در چنین شرایطی و با وجود نقش محدود بهای سیمان در نرخ مسکن، با بهانه‌های یادشده بهای فروش این محصول پایین نگه‌داشته می‌شود. این اقدام، تاثیر منفی بر عملکرد واحدهای سیمانی داشته و امکان توسعه را از آنها سلب کرده است؛ بنابراین از متولیان امر انتظار می‌رود به جای وارد آوردن فشـار به صنایع سـیمانی که بسـیاری از آنها در اختیار و مالکیت بخش خصوصی هستند و تحت‌تاثیر شرایط با بحران تداوم تولید روبه‌رو شده‌اند، سیاست‌های عرضه زمین را تسهیل و صدور پروانه ساخت‌وساز را ارزان کنند.



عکس: آیدا فریدی

تاثیر ریالی بهای سیمان بر نرخ ساخت‌وساز بسیار محدود است اما قابلیت جایگزینی ندارد؛ یعنی بدون سیمان امکان هیچ‌نوع فعالیت عمرانی یا ساخت‌وسازی وجود ندارد

تاثیر ناچیز نرخ سیمان بر مسکن



حسـین چهرگانی، مدیرعامل شرکت سیمان پیوند گلسـتان در گفت‌وگو با صمت و در پاسـخ به سوالی مبنی بـر تاثیر نرخ سـیمان بر بهای مسـکن، گفت: براساس محاسـبات نهادهای رسمی بخش خصوصی و مراکز دولتی، حدود یک تا ۲ درصد هزینه تمام‌شده مسکن به سـیمان اختصاص دارد؛ بنابراین رشد بهای این محصول سـاختمانی تاثیر آنچنانی بر نرخ مسکن ندارد.

در همین حال، تاثیر نرخ سـیمان بر ساخت‌وساز با نرخ سایر مصالح سـاختمانی نیز قابلیت رقابت ندارد. به‌عنـوان مثال، فولاد به‌عنوان دیگر جزء جدایی‌ناپذیر فعالیت‌های ساخت‌وسـاز، تاثیر بـه مراتب بالاتری بر هزینه تمام‌شـده مسـکن دارد. به‌ویژه آنکه نرخ فولاد در یک سال اخیر رشد بیش از ۱۰۰ درصدی را تجربه کرده اسـت. یا تجهیـزات جزئی مورداسـتفاده برای ساخت مسکن همچون کابل برق، شیرآلات، اتصالات و لوله و... درحال‌حاضر و با رشـد نرخ ناشـی از تورم، تاثیر به مراتب چشـمگیرتری را بر بهای مسکن دارند، با این وجود، تمام سخت‌گیری‌ها محدود به واحدهای سیمانی شده است.

این فعال صنعت سیمان گفت: در چنین فضایـی، نرخ سـیمان بـا الگـوی اقتصاد دسـتوری و براسـاس نرخ‌گـذاری وزارت صنعت، معدن و تجارت تعیین می‌شـود و بدین‌ترتیـب این صنعت هر روز نحیف‌تر از گذشته خواهد شـد. آوار اقتصاد دستوری، صنایع سیمان کشـور را با محدودیت‌های مالی روبه‌رو کرده؛ بنابراین امکان توسـعه یا نوسـازی این واحدها وجود ندارد.

چهرگانی در ادامه با تشبیه فعالیت‌های ساخت‌وساز به بـدن، افزود: رشـد ناهمگون اجـزای مختلف بدن امکان‌پذیر نیست. سـیمان جزو جدایی‌ناپذیر ساخت خانه اسـت و نمی‌توان این جزء اصلی رشد نکند و در سایر اجزا شاهد رشد قابل‌توجه قیمتی باشیم، چراکه چنیـن رشـد ناهمگونـی به‌منزله فروپاشـی کل این سیستم خواهد بود. نرخ برخی مصالح ساختمانی طی ماه‌های اخیر حتی تا ۱۰ برابر هم افزایش داشـته اما همچنان سـرکوب قیمتی سیمان ادامه دارد و صنعت سیمان هر روز ضعیف‌تر از قبل خواهد شد.

وی تاکیـد کرد: تاثیر ریالی بهای سـیمان بر نـرخ ساخت‌وسـاز بسـیار محدود اسـت امـا قابلیـت جایگزینـی ندارد؛ یعنـی بدون سـیمان امکان هیچ‌نـوع فعالیـت عمرانی یا ساخت‌وسـازی وجود ندارد. حال اگر فعالیت واحدهای سـیمانی کشور متوقف شود، حتی امکان تامیـن این نیاز از طریـق واردات هم وجود ندارد، چراکه نرخ فـروش این محصول در بازار بین‌المللـی بـه مراتب بالاتر اسـت و واردات آن برای مصرف‌کنندگان داخلی صرفه اقتصادی ندارد. سیمان در کشـورهای همسـایه با بهـای ۵۰ دلار به‌ازای هر تن فروخته می‌شـود. با احتسـاب هزینـه حمل‌ونقل و سـایر هزینه‌هـای واردات، تامیـن آن در کشـور از مبـادی خروجی به‌منزله متحمل شـدن هزینه حدود ۷۰ دلاری برای این محصول اسـت؛ بنابراین حمایت از صنعت سیمان ضرورت دارد. در غیر این صورت، این بدنه قدرتمند روی پاهایی ضعیف پایه‌گذاری شـده و در آینده شاهد زمین خوردن آن خواهیم بود.

مدیرعامل شـرکت سـیمان پیوندگلسـتان گفت: در ایـن شـرایط از سیاسـت‌گذاران انتظـار مـی‌رود بـا بهانه‌هایـی مانند کنتـرل بهای مسـکن، اقدام به سـرکوب صنعت سـیمان نکنند، چراکه آسـیب‌های این‌گونه اقدامات درنهایت به توسـعه و آبادانی کشور وارد خواهد شـد. درحال‌حاضر، سطح ساخت‌وساز در کشـور به‌دلیل همه‌گیری ویروس کرونا و پایین بودن بودجه‌هـای عمرانی ناشـی از کمبـود بودجه محدود اسـت و اگر گشایشی در کشور ایجاد شود و به سمت توسـعه اقتصادی گام برداریم، صنعت سیمان از پس آن برنمی‌آید.

چهرگانـی در پایـان خاطرنشـان کـرد: تجهیزات صنعت سـیمان کشـور قدیمی هسـتند. این صنایع برای بازسازی خطوط تولید و نوسازی تجهیزاتشان به سرمایه‌گذاری نیاز دارند اما درحال‌حاضر و با سرکوب قیمت‌هـا، امـکان چنین توسـعه‌هایی وجـود ندارد؛ بنابراین از متولیان امر انتظار می‌رود به‌جای بهانه‌های واهی مانند تاثیر نرخ سـیمان بر بهای مسکن، زمینه آزادسازی نرخ این محصول ساختمانی را فراهم کنند.

سیاست‌گذاران در طول سال‌های گذشته به بهانه واهی رشدمسکن، مانع افزایش منطقی قیمت سیمان شده‌اند

مرضیه احقاقی
editor@smtnews.ir

نقش ما محدود است



علی‌محمد بُد، فعال صنعت سـیمان در گفت‌وگو بـا صمت و دربـاره اثرگذاری نرخ سـیمان بر نرخ مسکن، اظهارکرد: سـیمان محصولی پرکاربرد در ساخت‌وسـاز و فعالیت‌های عمرانی اسـت و سرانه مصرف بالایـی را به خود اختصاص می‌دهد، با این وجود، نقش محدودی در نرخ تمام‌شـده مسـکن دارد و نمی‌تـوان از آن به‌عنـوان عامـل اثرگذار بر گرانی نرخ مسـکن نام برد. وی افزود بخشـی از فشارها برای پایین نگه‌داشـتن نرخ فروش سیمان، روانی است. همان‌طور که پیش‌تر هم اشـاره شـد، سـیمان محصول سـاختمانی پرکاربردی اسـت؛ درنتیجه این احتمال می‌رود با رشـد نرخ آن، زمینه افزایش بهای مسکن فراهم شود. درحالی‌که هزینه سـیمان در نرخ مسـکن کمتر از یک درصد برآورد می‌شود؛ بنابرایـن حتی دوبرابر شـدن نرخ فروش سـیمان نیز عامل اثرگذاری در نرخ مسکن به‌شمار نمی‌رود.

ایـن فعال صنعت سـیمان با اشـاره بـه تداوم نرخ‌گـذاری دسـتوری سـیمان در سـال جاری، گفت: در طول چند سال گذشته که قیمت‌گذاری دستوری مانع افزایش نرخ سیمان متناسب با تورم و رشـد سایر مصالح سـاختمانی بوده، شاهد اوج گرفتـن نرخ مسـکن بوده‌ایم. درواقع تحت‌فشـار قراردادن سـیمان به بهانه نرخ مسکن، غیرمنطقی اسـت. وی با اشـاره به نرخ مصوب سـیمان خاطرنشان کرد: نرخ تحویل درب کارخانه برای هر تن سـیمان فله تیپ یک، ۳۰۰ هزار تومان و هر تن سیمان کیسه‌ای، ۴۲۰ هزار تومان تعیین‌شده است. این درحالی است که نرخ ساخت بنا به‌ازای هر مترمربع حدود ۷میلیون تومان برآورد می‌شود. در همین حال، متوسـط نرخ خریدوفروش مسکن در تهران دست‌کم ۲۰ میلیـون تومان به‌ازای هر مترمربع اسـت؛ بنابراین بهای سـیمان در برابر نرخ مسکن ناچیز است. در چنین شرایطی، حتی رشد ۲ برابری نرخ فروش سیمان نیز تاثیر قابل‌توجهی بر بهای مسکن نخواهد داشت.

بد افزود: البته بخشـی از این موضوع را باید به نرخ بسـیار پایین این محصول ساختمانی نسبت داد. سیاست‌گذاران در طول سال‌های گذشته با همین بهانه واهی مانع رشد منطقی نرخ سـیمان شـده‌اند. این درحالی اسـت که سیمان فقط از منظـر روانی بر نرخ سـاختمان اثرگذار اسـت و تاثیر واقعی آن با توجه به اعداد و ارقام یادشده، ناچیز به نظر می‌رسد.

ایـن فعال صنعت سـیمان در پایان تاکیـد کرد: اصولا در کشـور، مسکن، کالایی سرمایه‌ای است؛ بنابراین نرخ مسکن بیشـتر از آنکه از تغییر بهای مصالح ساختمانی تاثیر بپذیرد، از تورم و نابسـامانی‌های اقتصادی متاثر می‌شـود. در همین حال، زمین نیز بیشترین تاثیر را در بهای مسکن دارد و نباید با متهم کردن بی‌اسـاس مصالح ساختمانی مانع تداوم تولید در صنایع شد.

سخن پایانی

سال‌هاست از مسـکن به‌عنوان کالایی سـرمایه‌ای نام برده می‌شود که خرید آن کمترین ریسـک را برای صاحبان سرمایه به‌دنبال دارد. حال در یک سال گذشته و با گسترش تحریم‌ها، بهای مسکن به‌شدت افزایش‌یافته اسـت. بخش قابل‌توجهی از این رشـد از افزایش بهای زمین نشـأت می‌گیرد. بـا این وجود، سیاسـت‌گذاران بدون‌توجـه به این نکته همواره از افزایش بهای مصالح سـاختمانی گلایه می‌کنند. در مـواردی ایـن گلایه‌هـا کامـلا بدون منطـق و حتی بدون در نظر گرفتن اعداد و ارقام هسـتند. در چنین شـرایطی و با استدلال‌های اشتباه، روند فعالیت صنایع کشور تحت‌تاثیر قرار می‌گیرد.

نقش رکوردشکنی فولاد تاراز در متعادل‌سازی قیمت‌ها

شـرکت فولاد تـاراز به‌عنوان یکـی از زیرمجموعه‌های گروه فولادمبارکه در اردیبهشـت امسـال موفق به رکوردشکنی در تولید ورق گالوانیزه شد. سعید رشیدی، مدیرعامل این شرکت در این‌بـاره گفـت: افزایش میزان تولیـد و رکوردزنی در فولاد تـاراز، نقـش مثبتی در بازار خواهد داشـت، چراکـه هر اندازه تولید و عرضه در بازار افزایش یابد، قیمت محصولات متعادل‌تر خواهد شد. رشیدی در گفت‌وگو با ایراسین با بیان این مطلب، اظهارکرد: در ادامه روند خوب و عملکرد درخشان شرکت فولاد تاراز در سـال ۹۹ که با رشـد تولید ۱۵.۴درصدی نسـبت به سـال۹۸ همراه شـده بود، با تلاش و همدلی کارکنان پر تلاش شـرکت فولاد تاراز در اردیبهشـت ۱۴۰۰ موفق شدیم رکورد تولیـد ماهانـه را ۱۸ هزارو۹۳۷ تن محصـول باکیفیت و ابعاد متنوع به‌ویژه ضخامت پایین به ثبت برسانیم.

وی ادامه داد: در اردیبهشـت سـال گذشـته ۱۸ هزار و یک تن تولید داشـتیم، البتـه آخرین رکورد تولید فـولاد تاراز در دی‌مـاه ۹۹ بود کـه تولید ۱۸ هزارو ۵۴۹ تن به ثبت رسـیده بود؛ در واقع در اردیبهشت نسبت به رکورد قبلی ۲ درصد رشد تولید داشتیم. به‌گفته وی، محدودیت‌ها و موانع تولید در فولاد تاراز بسـیار زیاد بوده و بزرگ‌ترین مشـکل این شرکت، تامین مواداولیه و کلاف سـرد اسـت؛ این درحالی است که با توجه به رکورد ثبت‌شده، انتظارات از ما در ماه‌های آینده بیش از پیش خواهد شـد؛ البته تلاش و برنامه‌ریزی برای اینکه بتوانیم تولید خـود را بـه بـالای ۲۰ هزارتن در ماه برسـانیم، وجود دارد اما نگرانی اصلی درباره شـیوه‌نامه ابلاغیه فولاد اسـت که از آبان سـال قبل اجرا شـد و با توجه به اینکه تامین نیاز شـرکت‌های تولیدی ورق گالوانیزه در نظر گرفته نشده بود، تامین مواد اولیه شرکت فولاد تاراز که به‌عنوان حلقه آخر زنجیره فولاد می‌تواند ارزش‌افزوده زیادی برای کشور داشته باشد را با مخاطره جدی روبه‌رو کرده است.

رشیدی افزود: بزرگ‌ترین چالش فولاد تاراز تامین مواد اولیه بـوده و این در حالی اسـت که کلاف سـرد بـا محدودیت زیاد عرضه به‌دلیل تقاضای بالا از سوی سایر مصرف‌کنندگان به‌ویژه شرکت‌های خودرو سازی و لوازم خانگی، در عمل امکان خرید کلاف سـرد برای فولاد تاراز در ۴ ماه گذشـته وجود نداشته و کلاف گرم به‌صورت محدود جایگزین آن شـده اسـت؛ البته در سـامانه بهین‌یاب برای فولاد تاراز ۲۰ هزارتن سـهمیه ماهانه در نظـر گرفتـه شـده اما در عمل در بـورس کالا امکان تامین بسـیار محدود بوده و فقط حدود ۲۵ درصد تقاضای ما محقق شده است.

به‌گفته رشیدی، اگر تمهیدی برای تامین مواد اولیه از خرداد امسـال برای شرکت تاراز اندیشیده نشود، خطر توقفات حدود ۲۰ روز ماهانه در خط تولید وجود دارد و این موضوع مشکلات فراوانی به همراه خواهد داشـت؛ بنابراین وزارت صنعت، معدن و تجارت و متولیان امر باید برای تامین مواداولیه شرکت فولاد تاراز که یکی از تولیدکنندگان موفق ورق گالوانیزه کشور است، تمهیدی بیندیشند، زیرا تعطیلی این واحد، تهدیدات زیادی را به همراه خواهد داشت. همان‌گونه که می‌دانید راه‌اندازی واحد فولاد تاراز امید را در دل جوانان منطقه چهارمحال و بختیاری ایجاد و اشـتغال پایدار مستقیم و غیرمستقیم در استان فراهم کرده است.

وی افـزود: امسـال نیـز سـال تولیـد، پشـتیبانی‌ها و مانع‌زدایی‌هاسـت و بایـد مانع بـزرگ تولیـد از پیش‌روی ما برداشـته شـود تا بتوانیم روزبه‌روز تولید باکیفیت‌تر و بیشتری داشته باشیم؛ همچنین در زمینه صادرات نیز حمایت‌های لازم انجام شود.

رشیدی ادامه داد: با توجه به ارزش‌افزوده بالای ورق گالوانیزه و اینکه میزان تولید بیش از مصرف داخلی اسـت، باید بتوانیم برای صادرات نیز برنامه‌ریزی ثابتی داشـته باشیم و با ارزآوری برای طرح‌های توسـعه‌ای مجموعه فولاد تاراز به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌هـای فولادمبارکه تولید ۴۵۰ هزار تن در سـال را محقق کرده و به‌زودی به تولیدکننده کلاف سـرد برای مصرف شرکت و سایر کارخانجات تبدیل شویم.

به‌گفته وی، رکورد تولید افزایش تولید باعث می‌شود تقاضای بیشتری از مشتریان را پاسخ دهیم. این افزایش تولید در بحث صـادرات نیز موثر خواهد بود، زیرا می‌توان مازاد تولید را صادر کرد.

مدیرعامل فولاد تاراز افزود: با توجه به اهمیت بخش تولید که هر سـاله از سـوی رهبر معظم انقلاب نیز به آن تاکید می‌شود، حمایت از تولید باید از سـوی همه بخش‌ها و سـازمان‌ها انجام شود. به گفته رشیدی، رکوردزنی در میان کارکنان شرکت نیز انگیزه ایجاد کرده و همچون یک محرک برای تلاش بیشتر بوده و این بزرگ‌ترین دستاورد است.

یادداشت

بورس کالا و پوشش ریسک ساخت مسکن



علی پناهی
کارشناس بورس کالا

نـرخ فروش مسـکن با توجه بـه ۲ عامل نرخ زمین و مصالح ساختمانی و همچنین تحت‌تاثیر سـوداگری حاکم بر این بخش تعیین می‌شـود. پس پارامترهـای کلان اقتصادی مانند تورم نیز نقشـی اساسـی در تعیین نرخ مسکن دارند. در واقـع مسـکن در اقتصادهای با نرخ تـورم بالا، ماهیـت ابزاری حفظ ارزش نقدینگی را هم پیدا می‌کند.

برای پوشش دادن ریسک مسکن باید ریسک خرید مصالح ساختمانی پوشش داده شود. برخی از محصولات ساختمانی در نرخ تمام‌شده مسکن نقشی اساسـی دارند که ازجمله آنها می‌توان به محصولات فولادی و فلزی، سـیمان و گچ اشاره کـرد. برخی از این محصولات در قالب معاملات بورس کالا عرضه می‌شوند اما برخی دیگر مانند گچ و سـیمان در بازارهای خارج از بورس خرید و فروش می‌شوند؛ بنابراین ابتدا ورود تمامی این محصـولات در بـورس کالا و معامله آنها در این بستر ضروری به‌نظر می‌رسد.

در طول سال‌های گذشته تلاش بسیاری برای ورود سـیمان به معاملات بورس کالا انجام شد، هرچنـد این‌گونـه اقدامات درنهایـت به نتیجه نرسـید و نیمه‌کاره ماند. حال چنانچه این امکان برای سـایر محصولات یادشـده فراهم شود، از یک‌سـو زمینه شـفافیت در روند کشف نرخ این محصولات فراهم می‌شود و از سوی دیگر، امکانی برای بهره‌مندی از سایر ابزارهای مالی بورس کالا مهیا خواهد شد.

توجـه به ایـن نکته ضروری به‌نظر می‌رسـد که نرخ فروش این محصولات به سـبب ماهیت ذاتی آنها با نوسـان همراه اسـت. برای پوشـش دادن ریسـک خریـد و فروش ایـن محصولات باید قراردادهای پوشـش ریسـک روی مصالح سـاختمانی مانند محصولات فولادی، سـیمان و... تعریف شود.

بورس‌هـای کالایـی راهکارهـای متعـددی برای پوشـش ریسـک‌های افزایش نـرخ دارند. سال‌هاست این راهکارها در کشورهای گوناگون استفاده می‌شود. از جمله مهم‌ترین این راهکارها می‌تـوان به معامله در قالب قراردادهای فیوچرز و پرمیوم اشـاره کرد؛ یعنی بسته به ماهیت کالا می‌توان از یک قرارداد استفاده کرد.

تجربـه بهره‌گیری از ایـن قراردادها در بورس کالای ایران نیز وجود دارد. هرچند این معاملات هنوز در حوزه فولاد و سـیمان تعریف نشـده و مورد استفاده قرار نگرفته‌اند اما با توجه به وجود زیرسـاخت‌ها می‌توان امـکان بهره‌گیری از این ساختارها را مهیا کرد.

در ایـن معامـلات، طرفیـن متعهـد بـه خریدوفـروش محصـول در بـازه زمانی و با نرخ مشـخصی در زمان تحویل می‌شـوند. درنتیجه دیگـر تغییـرات قابل‌توجه قیمت‌هـا عملکرد فعالان صنعت ساخت‌وساز را متاثر نخواهد کرد؛ بنابرایـن می‌توان به بهبود عملکرد در این حوزه امیـدوار بود. بنابراین مهم‌ترین گام برای اجرای هدف موردبحث، شناسـایی کالاهای پایه‌ای در حوزه مسـکن است که براسـاس استانداردهای جهانی پوشش ریسک آنها ممکن باشد. در پایان باید خاطرنشـان کرد که بخشی از نوسانات نرخ مسکن از تغییرات نرخ مصالح ساختمانی نشأت می‌گیرد؛ بنابراین کنترل این نوسـانات نقشـی ویژه در تنظیم بازار مسکن ایفا خواهد کرد.

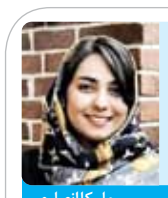
خبر

رکوردزنی گل‌گهر ادامه دارد

در ادامـه رکوردزنی‌هـای تولید در شـرکت معدنـی و صنعتی گل‌گهـر، رکوردهای گل‌گهر در اردیبهشت ۱۴۰۰ نیز شکسته شد. به‌گزارش روابط‌عمومی و امور بین‌الملل شـرکت معدنی و صنعتی گل‌گهر، رکوردهای کمی ثبت‌شـده در اردیبهشـت ۱۴۰۰ بدین شـرح هستند. میزان تولید کنسـانتره سـنگ آهـن در این مجموعه در خطوط ۵، ۶ و ۷ و در اردیبهشـت ۶۴۴۴۲۹ تـن عنـوان و میزان تولید هماتیـت نیز در این واحـد و در بـازه زمانی موردبحـث ۸۸۰۰۳ تن برآورد شـده اسـت. خط گندله‌سازی ۲ گل‌گهر نیز در اردیبهشـت ۵۴۳۳۹۳ تن گندله سـنگ آهـن تولید کرد. در ادامه باید خاطرنشـان کرد که رکـورد روز کارخانه غبـار مجموعه صنعتی و معدنـی گل‌گهر در تاریخ ۱۵ اردیبهشـت و با تولید ۴۶۲۲ تن محصول شکسـته شـد. رکورد تولیـد هماتیت نیز در تاریخ ۱۸ اردیبهشـت و برابر ۳۸۶۰ تن ثبت شد.

یادداشت

بازار جهانی مسکن زیر ذره‌بین



ملیکا انصاری
روزنامه‌نگار

بانک جهانی اعلام کرد سرعت افزایش قیمت مسکن در جهان به بالاترین سطح یک دهه اخیر رسیده است. همچنین بررسی بانک جهانی از وضعیت بازار مسکن در ۵۷ کشور جهان نشان می‌دهد رشد قیمت‌ها به بالاترین سطح خود از زمان بحران مالی سال ۲۰۰۹ رسیده که به عقیده این بانک بازتاب‌دهنده هراس سرمایه‌گذاران از شرایط کرونایی موجود و کاهش فعالیت‌های ساخت‌وساز واحدهای جدید است. در چین رشد قیمت زمین تقریبا ثابت بوده اما رشد سریع‌تر قیمت مصالح ساختمانی باعث شده قیمت مسکن در این کشور طی یک دهه اخیر به طور متوسط ۲۵ درصد افزایش پیدا کند. در نتیجه شیوع کرونا و اخلال در زنجیره تامین مصالح ساختمانی، ساخت واحدهای جدید مسکونی به حباب قیمتی در کشورهای اسکاندیناوی دامن زده که در این بین وضعیت مسکن در شهرهای اسلو نروژ و استکهلم سوئد بیش از سایر نقاط این منطقه بحرانی بوده است. این وضعیت روی بازار مسکن کشورهای استرالیا و کانادا نیز تاثیر منفی گذاشته است. بیشترین رشد قیمت‌ها در یک سال اخیر را می‌توان کشورهای لوکزامبورگ با متوسط رشد قیمت مسکن ۱۳ درصد در سال ۲۰۲۰ به نسبت سال قبل، اسلواکی با ۱۰ درصد افزایش، پرتغال با ۹.۸ درصد افزایش، استونی با ۹.۷ درصد افزایش، فیلیپین با ۹.۲ درصد افزایش و یونان با ۸.۱ درصد در سال ۲۰۲۰ نسبت به سال قبل نام برد. از سوی دیگر نیز بیشترین کاهش قیمت‌ها در یک سال اخیر به ترتیب متعلق به قطر با متوسط کاهش ۹ درصد قیمت مسکن در سال ۲۰۲۰ به نسبت سال قبل، صربستان ۸ درصد کاهش، اوکراین ۷.۶ درصد کاهش، امارات ۷.۲ درصد کاهش، هند ۳.۶ درصد کاهش و در آخر پرو با متوسط کاهش ۳.۳ درصد قیمت مسکن در سال ۲۰۲۰ به نسبت سال قبل است.

در ادامه قدرت صاحبخانه شدن در کشورهای مختلف نیز متفاوت است. قدرت خرید خانه در کشورهای مختلف بسیار تفاوت دارد. بر همین اساس در بعضی از کشورها تعداد افرادی که صاحبخانه هستند بیشتر از بقیه است. براساس آمار ۵ کشور زیر به‌عنوان دارای بیشترین تعداد صاحبخانه به نسبت کشورهای دیگر هستند. رومانی ۹۶.۴ درصد، سنگاپور ۹۰.۷ درصد، اسلواکی ۹۰.۳ درصد، چین ۹۰ درصد و ۹۰ درصد جمعیت کوبا صاحبخانه هستند. سوئیس و آلمان به‌عنوان دو کشور پیشرفته اروپایی آمار عجیبی مبنی‌بر تعداد صاحبخانه‌ها ارائه می‌دهند. حتی در ثروتمندترین کشورهای دنیا که قدرت خرید خانه و پس‌انداز برای شهروندان وجود دارد بیشتر افراد تمایل به اجاره‌نشینی دارند. رفاه اجتماعی در سوئیس و آلمان به‌عنوان توسعه‌یافته‌ترین کشورهای جهان زبانزد است اما بیشتر شهروندان تمایلی به خرید خانه ندارند و خانه‌های اجاره‌ای را ترجیح می‌دهند. ۵۶ درصد از افراد در کشور سوئیس اجاره‌نشین هستند و از این مسئله رضایت دارند. یکی از دلایل رضایت شهروندان از اجاره‌نشینی ثبات نرخ تورم است. میزان تورم در کشورهایی مانند ایران بر شرایط اقتصادی تاثیر می‌گذارد و این امر باعث می‌شود افراد سرمایه‌گذاری‌های هیجانی انجام دهند. سرمایه‌گذاری‌های هیجانی نیز باعث سقوط و رکود می‌شود و بر اقتصاد کشور تاثیر می‌گذارد. در کشورهای اروپایی شرایط و قیمت‌های ارائه‌شده برای وام‌های بانکی از سوی اتحادیه اروپا اعلام می‌شود و میزان تورم افزایش چندانی در این کشورها ندارد. به همین دلیل بیشتر افرادی که برای خرید خانه پس‌انداز می‌کنند در سال‌های بعد می‌توانند با همان قیمت سال‌های گذشته صاحبخانه شوند.

روسیه به‌عنوان یکی از قدرت‌های جهان در تمام زمینه‌ها شناخته می‌شود. این کشور یکی از بهترین کشورها در آمار اجاره‌نشینی است. طی سال‌های گذشته روسیه ۲۷ درصد از آمار جمعیت اجاره‌نشین را کاهش داده و صاحبخانه کرده است. به همین دلیل می‌توان روند رشد اجاره‌نشینی را در روسیه منفی دانست. درحال‌حاضر تنها ۱۳ درصد از مردم این کشور اجاره‌نشین هستند و این امر نیز چندان باعث سختی افراد نیست زیرا تنها ۲۱درصد از درآمد ماهانه افراد صرف مسکن می‌شود. توسعه اقتصادی و توجه دولت به رفاه مردم این کشور ستودنی است و طی ۶ سال گذشته نیز دولت این کشور تلاش اثربخشی در زمینه سطح درآمد مردم و پس‌انداز و قدرت خرید خانه افراد در این کشور کرده است.

قدرت خرید خانه در انگلستان سالانه رشد منفی دارد و صاحبخانه شدن در این کشور بسیار دشوار است. بسیاری از افراد سطح درآمد چندانی ندارند تا برای خرید خانه پس‌انداز کنند و خرید خانه برای فرزندان نیز امری دور از ذهن است. آمار اجاره‌نشینی در این کشور شبیه ایران و حدود ۳۵ درصد است اما آمار جوان‌های انگلیسی که صاحبخانه هستند کمی عجیب است. تنها ۲۰ درصد از جمعیت جوان‌ها در انگلستان صاحبخانه و ۸۰ درصد از افراد ۲۵ تا ۳۵ سال اجاره‌نشین هستند. این افراد حتی نمی‌توانند اقدامی مبنی‌بر پس‌انداز برای خرید خانه کنند و همچنان اجاره‌نشین می‌مانند. روند اقتصادی در انگلستان به گونه‌ای است که بیشتر درآمد افراد صرف هزینه‌های مسکن و خورد و خوراک می‌شود به همین دلیل اقدام برای خرید خانه برای قشر جوان دور از ذهن و مانند رویا است.

کارشناس اقتصاد در گفت‌وگو با صمت:

بورژوازی مستغلات، ایران را غیرقابل سکونت می‌کند

امیر عباس آذرم‌وند
editor@smtnews.ir

مسکن یک مسئله صرفا اقتصادی نیست بلکه از دیرباز به تمدن بشری گره خورده است. سکونتگاه‌های انسانی اعم از شهر و روستا حول محل زیست و کار انسان‌ها شکل گرفته و به همین دلیل مسکن به یک موضوع حیاتی تبدیل شد. اما در ایران در یکی دو دهه گذشته صاحبخانه شدن، ابتدا به یک مشکل و اکنون به یک رویا تبدیل شده است. همه بررسی‌ها نشان می‌دهد مسکن در ایران پس از جنگ با شتابی به مراتب بیش از کالاهای دیگر گران شده است.

در این باره احسان سلطانی، کارشناس اقتصاد، به صمت گفت: دولت در بخش مسکن تماشاگر صرف است. حتی حاضر نیست برای تامین هزینه‌های خود از این بخش مالیات بگیرد. او با انتقاد از وضعیت مسکن در ایران تاکید کرد: شرایط در حال رفتن به سمتی است که سکونت در ایران را غیرممکن کند. شرح کامل گفت‌وگوی صمت با وی را در ادامه بخوانید:



عکس: صمت

میانگین جهانی سهم مسکن از کل بودجه خانوار ۲۰ درصد است. این رقم برای کشوری چون امریکا حدود ۲۵ درصد و برای همسایه شمالی، یعنی روسیه حدود ۱۲ درصد است. اما در ایران شرایط دیگری حاکم است و در کل کشور ۳۵ درصد از بودجه خانوار صرف هزینه مسکن می‌شود اما این سهم در تهران فراتر است



احسان سلطانی

از دولت انتظار می‌رود تماشاگر نباشد. دولت و کارشناسان دولتی به‌خوبی می‌دانند روی زمین چه حجم انبوهی از سفته‌بازی صورت می‌گیرد

◉ بخش مسکن در ایران آزادترین بخش ممکن است؛ یعنی دولت نه در تولید، نه در توزیع و نه در قیمت‌گذاری آن هیچ نقشی بازی نمی‌کند. با این حال، وضعیت این بازار به‌شدت نگران‌کننده است. این وضعیت ناشی از چیست؟

برخلاف آنچه امروز رواج پیدا کرده و برمبنای آن برخی ادعا می‌کنند هر کجا پای دولت وسط می‌آید کار ایراد دارد، من فکر می‌کنم رها کردن همه چیز به حال خود عامل اصلی بحران‌ها است؛ یعنی معنی ندارد همه چیز را بسپاریم دست قضا و قدر و بعد تصور کنیم باید شرایط درست شود. چنین درکی از مسائل جامعه انسانی کاملا اشتباه است.

درباره بخش مسکن هم مشکلات بسیار زیاد است. اینجا توجه کنید که من صرفا از وضعیت بخش مسکن در پایتخت یا شمال کشور نمی‌گویم. شرایط در این بخش‌ها مدت‌هاست دشوار و غیرقابل تحمل شده است. اما مشکل مسکن امروز یک مشکل سرتاسری است و نیاز به یک برنامه جامع ملی دارد که به نظر هم نمی‌رسد هیچ‌کدام از جناح‌های سیاسی موجود به آن توجهی داشته باشند.

◉ درباره وضعیت مسکن در شهرستان‌ها گفتید. بیشتر آمارها به وضعیت پایتخت می‌پردازند. روند افزایش قیمت مسکن و زمین در شهرهای دیگر چگونه است؟

من این ماجرا را پیگیری و آمارهای آن را محاسبه کردم. قیمت زمین در یک شهر متوسط کویری کشور به شکل غیرقابل فهمی افزایش داشته است. در یکی از همین شهرها، زمینی در جوار بیابان است، یعنی بعد از این زمین شهر تمام می‌شود و کویر شروع می‌شود. این زمین در ۱۵ سال گذشته ۳۰۰ برابر افزایش قیمت را تجربه کرده است. واقعا یک زمین لم یزرع چه ارزشی دارد که چنین روند تورمی را تجربه می‌کند؟

فکر نکنید این زمین فقط با افزایش قیمت مواجه شده است. در همین ۱۵ سال اخیر قیمت زمین در داخل منطقه شهری همین شهر کویری افزون‌بر ۲۰۰ برابر رشد کرده است. در این مدت قیمت کدام‌یک از کالاها و خدمات در ایران چنین افزایش داشته است؟ اینها مسائلی است که امروز زندگی مردم و فرودستان کشور را به‌شدت متاثر کرده، به نحوی که زندگی کردن در ایران دشوار شده است.

◉ به همین مسئله بپردازیم. در ۱۵ سال گذشته قیمت بقیه شاخص‌های مهم چگونه بوده است؟

در این مدت قیمت دلار حدود ۱۵ برابر افزایش داشته است. اگر دلار را به‌عنوان یک مقیاس ثابت درنظر بگیریم می‌بینیم قیمت زمین ۲۰ برابر بیش از میزان افزایش قیمت زمین افزایش یافته است. این مسئله نشان می‌دهد مشکلات مسکن ایران ربط زیادی به نقدینگی و قیمت دلار ندارد و عوامل دیگری هستند که در این میان نقش بازی می‌کنند و سبب مشکلات بسیار برای مردم شدند.

◉ برای فهم بهتر وضعیت مسکن کشور چه نکاتی را می‌توان عنوان کرد؟

مسائلی را می‌شود بهتر فهم کرد که براساس قواعد خاصی شکل گرفته باشند اما همان‌طور که در سوال قبل هم تاکید کردم روند تورمی در این بخش به هیچ وجه متعارف نیست. برای فهم وضعیت نامتعارف باید به عوامل دیگر هم پرداخت. به نظر من مشکل اصلی بخش مسکن و زمین در ایران رواج سفته‌بازی در این بخش است. سوداگری به هدف اول و آخر بسیاری از فعالان این بخش تبدیل شده است. در مقابل دولت می‌تواند نقش خود را به‌درستی ایفا می‌کند اما همان‌طور که مشهود است دولت هیچ نقشی بازی نمی‌کند. حتی حاضر نیست از ابزار مالیاتی خود برای نظم‌بخشی به مسکن استفاده کند.

این امر سبب شده در هر کوچه‌ای ۱۰ بنگاه مسکن ایجاد شود و در مقابل کارخانه‌ها تعطیل می‌شوند؛ کارگر را به شاگرد تبدیل می‌کند و تولید را به دلالی.

◉ در این شرایط از دولت چه انتظاری می‌رود؟

از دولت انتظار می‌رود تماشاگر نباشد. دولت و کارشناسان دولتی به‌خوبی می‌دانند روی زمین چه حجم انبوهی از سفته‌بازی صورت می‌گیرد. از قضا به دلیل تحریم درآمدهای دولت هم کاسته شده و از این منبع هم می‌توانست درآمد بیشتری جذب کند و هم به وضعیت سر و سامان دهد. اما دولت نه‌تنها چنین نکرد بلکه در نقش تماشاگر باقی ماند.

◉ چرا با وجود اینکه دولت خود به افزایش منابع درآمدی نیاز دارد از این ماجرا چشم‌پوشی کرد؟

چون پای بانک‌های خصوصی، سرمایه‌داران بزرگ و اعضای اتاق‌های بازرگانی در این ماجرا است. آنها سود فراوانی از التهابات بازار مسکن و دشواری مردم می‌برند. دولت هم نشان داده که خود را هواخواه این بخش جامعه می‌داند و برایش مهم است که این اقشار از او راضی باشند. به همین دلیل منفعلانه به تماشای این وضعیت اسفناک نشسته و حتی حاضر نشده یک رقرم نسبی در این بخش انجام دهد.

◉ فکر می‌کنید دولت باید به قیمت‌گذاری در این بخش بپردازد؟

چنین خواسته‌ای از دولت‌های ایران زیاد است. اما از دولت می‌خواهم به جای قیمت‌گذاری، حداقل مالیات‌ستانی از سفته‌بازان مسکن را آغاز کند. نخستین رکن انتظام‌بخشی به بازار اخذ مالیات است. اما از همین مسئله هم چشم‌پوشی شده است درحالی‌که وقتی این افراد یک شبه قیمت را ۱۰ برابر می‌کنند دولت باید حتما از آنها مالیات بگیرد؛ مالیاتی سنگین‌تر از حد متعارف و چیزی در سطح مالیات جهانی. دولت باید از ساکنان واحدهای مسکونی لوکس مالیات سنگین بگیرد چراکه باید هم بازار را کنترل کرد و هم امور را اداره. کسی که در یک پنت‌هاوس چند ده میلیاردی در تهران ساکن است باید معادل ۱۰ درصد قیمت خانه خود را به دولت مالیات بپردازد.

باید کسانی که خانه‌های خود را خالی می‌گذارند مالیات مضاعف بدهند. مگر معنی می‌دهد در کشوری که بی‌خانمان و حاشیه‌نشین دارد چندین میلیون واحد مسکونی خالی وجود داشته باشد؟ دولت در قیمت بنزین به آمارهای جهانی اشاره می‌کند؛ چرا در زمینه مالیات قیمت جهانی مطرح نیست؟ چگونه است سفره مردم باید به قیمت جهانی محاسبه شود اما اخذ مالیات رها می‌شود؟ این امر نشان می‌دهد یک جای کار می‌لنگد.

همین بی‌سر و سامانی سبب می‌شود در یک محله به ارزش ۵ هزار میلیارد تومان واحد مسکونی خالی وجود داشته باشد. یا در عرض ۶ ماه و آن هم در شرایطی که ثبات به بازارهای دیگر برگشته ناگهان قیمت اجاره یا مسکن ۷۰ درصد بالا می‌رود. بعد که بررسی می‌شود، می‌بینیم در این مدت که قیمت‌ها ۷۰ درصد بالا رفته دو تا معامله مسکن هم نشده اما تورم قصد بازایستادن ندارد.

به باور من، این همان «اقتصاد کازینویی» است که بر بخش مسکن ما حاکم شده است. حال آنکه به‌شدت کاری اشتباه است که فکر کنند می‌توان زندگی مردم را به تخته پرش ثروتمندتر شدن انتخاب کنند. دولت، حال از هر جناحی، اگر ادعا دارد که می‌خواهد برای خانه‌دار شدن مردم کاری کند در گام اول باید مالیات مسکن را با شدت و جدیت اعمال کند. باید از کسانی که یک ساله دارایی‌های خود را ۱۰ و ۲۰ برابر کردند مالیات گرفت.

◉ درباره سهم مسکن در بودجه خانوار بحث‌های مختلفی می‌شود. در ایران و جهان این شاخص چه رقمی را نشان می‌دهد؟

شاید جالب باشد بدانید میانگین جهانی سهم مسکن از کل بودجه خانوار ۲۰ درصد است. این رقم برای کشوری چون امریکا حدود ۲۵ درصد و برای همسایه شمالی، یعنی روسیه حدود ۱۲ درصد است. اما در ایران شرایط دیگری حاکم است. در کل کشور ۳۵ درصد از بودجه خانوار صرف هزینه مسکن می‌شود اما این سهم در تهران فراتر است. در پایتخت شرایط به گونه‌ای است که بیش از ۵۰ درصد بودجه خانوار را هزینه مسکن دربر می‌گیرد که یعنی ۲ و نیم برابر میانگین جهانی باید در پایتخت کشور ما خانوارها هزینه مسکن بپردازند. البته درآمدها هم با میانگین جهانی اختلاف زیادی دارند. این در حالی است که نیمی از مردم تهران هم اجاره‌نشین هستند. به این ترتیب عده‌ای مالک با مالکیت خود توانستند نیمی از مردم را اسیر خود کنند. این سبب شده در یک خانوار تهرانی زن و شوهر باید از صبح تا شب کار کنند و پس از آن هم صرفه‌جویی کنند تا هرچه حقوق می‌گیرند را به مالک خود با عنوان اجاره‌بها بپردازند و مالک نیز حتی یک ریال مالیات نمی‌دهد. واقعا کجای دنیا چنین شرایطی را داریم؟ در مقابل، از دولت انتظار می‌رود در مقابل این روند بایستد اما خود دولت تماشاگر این گروگان‌گیری مردمی است.

به همین دلیل اگر در گذشته مردمی که نمی‌توانستند در تهران خانه بخرند، مثلا به شهرهای دیگر مانند یزد می‌رفتند اما وقتی در یزد و همه شهرهای کشور این وضعیت حاکم است، به کجا می‌شود پناه برد؟ این روند شرایطی را رقم خواهد زد که دیگر مملکت غیرقابل سکونت شوند. زمین بیابان‌ها هیچ ارزش ذاتی ندارد یعنی ارزش آن صفر است اما در کشور ما در ۱۵ سال ۳۰۰ برابر می‌شود.

◉ این اتفاق در مناطق دیگر کشور هم رخ می‌دهد؟

زمین بیابانی فرق می‌کند با زمینی که در شمال کشور یا پایتخت است. همان‌طور که گفتم ارزش ذاتی زمین بیابانی صفر است چون تا چشم کار می‌کند دور تا دور آن زمین‌های بکر وجود دارد. پس از نظر منطقی هیچ توجیهی ندارد که در این بخش‌ها قیمت روند فزاینده به خود بگیرد.

◉ می‌توانیم ادعا کنیم در این ماجرا یک سرمایه‌داری کامل و عریان را می‌بینیم؟

معلوم است که این وضعیت ناشی از آزادی عمل کامل سرمایه‌داران است که براساس منافع خود هرچه می‌خواهند انجام می‌دهند. به طور کلی این تفکر که با سپردن همه چیز به بازار اوضاع رو به راه می‌شود مشکل دارد. این قصه پرغصه نولیبرالیسم در کشور ماست که چنین دشواری‌هایی را بر مردم و جامعه ما تحمیل کرده است.

اگر بخواهم این موضوع را بیشتر توضیح دهم ترجیح می‌دهم یک مثال بزنم. در ۳ دهه گذشته آمارهای مربوط به بخش مسکن در ایران اخذ می‌شود. ۳ دهه پیش برای اینکه یک نفر در ایران صاحبخانه شود نیاز به ۳۱ سال کار اسمی داشت؛ یعنی با توجه به حداقل دستمزد و وضعیت بازار کار ۳۱ سال حقوق آن فرد معادل یک خانه معمولی می‌شد. امروز این رقم به بیش از ۷۰ سال رسیده است. این به معنای آن است که برای اکثریت مردم ایران خانه خریدن به یک آرزوی محال تبدیل شده است. نه در تهران و نه در هیچ شهر دیگری نمی‌توان به راحتی مالک خانه شد. این برای کشوری است که خانه‌دار شدن در آن بخش مهمی از فرهنگ زیست آن را تشکیل داده است. به همین دلیل من تاکید می‌کنم وضعیت بازار مسکن نشان می‌دهد در این بخش هیچ قاعده‌ای حاکم نیست و فقط زور و قدرت در حال ایفای نقش هستند.

◉ چرا از دولت نباید انتظار قیمت‌گذاری داشت؟

چون این دولت‌ها چنین کاری نمی‌کنند. کل بخش مسکن را معاف از مالیات کردند که هیچ بلکه کارگران ساختمانی را هم در یک بازه زمانی طولانی دولت با هزینه خود بیمه می‌کرد. جالب اینکه کارفرمایان سودجو هم خود را کارگر معرفی کردند و با هزینه دولت بیمه شدند. این همه آوانس دادن هیچ دلیل منطقی جز جانبداری علنی ندارد.

انتظاری که من دارم اصلا انتظار نامعقولی نیست. باید کسی که یک خانه ساخته و سود ۱۰۰ درصدی برده لااقل ۲۵ درصد آن را به دولت بپردازد. باید کسانی که سودها و درآمدهای نجومی دارند مالیات سنگین بپردازند. حال دولتی که حاضر نیست مسکن را از حالت معاف از مالیات خارج کند چطور حاضر خواهد بود به قیمت‌گذاری عادلانه دست بزند؟!

◉ چشم‌انداز بخش مسکن در کشور را چطور می‌بینید؟

بسیار نگران‌کننده و دلهره‌آور. دولت اگر تا چند سال آینده به وضعیت این بخش سامان‌بخشی نکند، دیگر سرزمین ایران قابل سکونت نخواهد بود. یعنی پیش از آنکه بحران محیط زیستی کشور را درگیر کند، بی‌مسکنی می‌تواند موجب مهاجرت‌های گسترده شود. با این روند ممکن است برخی فکر کنند وقتی با پول خرید یک آپارتمان در یزد می‌توانی در استانبول و آنتالیا صاحبخانه شوی، چرا باید در ایران سرمایه‌گذاری کنی؟ در ترکیه اکنون اجاره یک دفتر ۵۰ متری ماهانه ۶ تا ۷ میلیون تومان است. در تهران قیمت‌ها چند برابر استانبول است. حال آنکه ما تحریم هستیم و آنها در حال مراوده با جهان.

واقعا تهیه سرپناه به کاری پرمشقت در کشور تبدیل شده است. بورژوازی مستغلات زندگی در ایران را دشوار کرده و هیچ بعید نیست که به این کشور را به محلی غیرقابل سکونت تبدیل کند. آنها هم در زمانی که شرایط تورمی است با سود بالا مواجه می‌شوند و هم در زمانی که رکود است. مالیات هم نمی‌دهند.

◉ بازدهی بخش ساختمان چقدر است؟

با هزینه زمین، ساختن یک ساختمان در ایران حداقل سوددهی ۲۰۰ درصدی دارد؛ یعنی اگر آپارتمانی را امروز ۳۰ میلیارد تومان قیمت گذاشته‌اند حدود ۱۰ تا ۱۵ میلیارد تومان هزینه ساخت آن بوده است. حال سرمایه‌دار بخش مسکن مدعی است تولید صرفه ندارد اما راست نمی‌گوید که در این صورت باید فعالیتش تعطیل می‌شد. هیچ بخشی در اقتصاد ایران صرفه بخش مسکن را ندارد.

تعطیلی پمپ‌بنزین‌ها در زمان قطعی برق

سخنگوی شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی گفت: عمده جایگاه‌های سوخت، مجهز به دستگاه‌های دیزل ژنراتور هستند و قطع برق با اطلاع‌رسانی به موقع، مشکل جدی برای سوخت‌رسانی ایجاد نخواهد کرد؛ بنابراین توصیه می‌شود هموطنان در زمان مناسب برای سوختگیری به جایگاه‌ها مراجعه کنند. فاطمه کاهی در گفت‌وگو با ایسنا، با بیان اینکه به جایگاه‌های عرضه سوخت مایع یعنی پمپ‌بنزین‌ها و جایگاه‌های عرضه نفت‌گاز، الزامات و دستورالعمل‌هایی ابلاغ‌شده که براساس آن موظف به تجهیز جایگاه به دیزل‌ژنراتور هستند، اظهار کرد: جایگاه‌ها موظفند در مواقعی که قطعی برق اتفاق می‌افتد از طریق دیزل‌ژنراتور، برق خود را تامین کنند. اما احیانا ممکن است، چون این تجهیزات مکانیکی هستند در برخی جایگاه‌ها دیزل ژنراتوری در سرویس نباشد که این مورد باید از سوی مالک و مسئولان جایگاه مدیریت و برطرف شود اما اکثریت جایگاه‌های عرضه سوخت مایع، دیزل ژنراتور دارند. به‌گفته سخنگوی شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی، قطعی برق بیشتر مشمول جایگاه‌های سی‌ان‌جی می‌شود و با توجه به اینکه دیزل ژنراتورها نمی‌توانند برق مصرفی کمپرسورهای جایگاه‌های سی‌ان‌جی را تامین کنند با هماهنگی که با شرکت توانیر انجام‌شده در ساعات پیک و در زمانی محدود برق جایگاه‌های سی‌ان‌جی قطع خواهد شد. کاهی با بیان اینکه از این بابت همکاری‌های لازم را انجام می‌دهیم، گفت: به‌طور قطع در این‌باره نیز اطلاع‌رسانی عمومی از طریق رسانه‌ها باید از سوی شرکت توانیر انجام شود تا هموطنان زمان قطعی برق برای سوختگیری سی‌ان‌جی مراجعه نکنند.

معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت تاکید کرد

رضایتمندی در گرو ارتقای کیفیت خودرو

گروه صنعت
editor@smtnews.ir

جلب رضایت مشتریان یکی از شاخص‌های بازاریابی و بازارسازی در تولید است. به گزارش صمت کیفیت و تیراژ دو شاخص اصلی تولید است و زمانی به میدان رقابت وارد می‌شود که خودروسازان در بحث نرخ تمام‌شده و آپشن‌های نو، سهم خود را از بازار جهانی افزایش دهند. در این راستا، معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت و رئیس هیات‌عامل سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران (ایدرو) داخلی‌سازی تولید را عامل کاهش تاثیر تحریم‌ها در صنعت خودرو عنوان و بر ارتقای کمی و کیفی محصولات تاکید کرد.

افزایش سهم و تعمیق داخلی‌سازی

معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت در ادامه بازدید خود به خراسان‌رضوی سفر کرده و از کارخانه‌های خودروسازی و قطعه‌سازی از سایت ایران‌خودرو در این استان و قطعه‌سازان آن بازدید کرد.

به‌گزارش ایدرونیوز، محسن صالحی‌نیا، رئیس هیات‌عامل ایدرو در بازدید از سایت ایران‌خودرو در خراسان‌رضوی و شرکت‌های قطعه‌ساز ایران‌خودرو در نیشابور گفت: رویکرد خودروسازان در افزایش سهم و تعمیق داخلی‌سازی با نظارت و سیاست‌گذاری ایدرو قابل‌توجه است.

صالحی‌نیا توسعه کمی و کیفی محصولات را از اصول لازم برای افزایش سهم بازار و رضایتمندی مشتریان دانست و گفت: عمق‌بخشی به تولید داخلی و کیفی‌سازی نیز موردتاکید و جزو راهبردهای اصلی وزارت صنعت، معدن و تجارت به‌شمار می‌رود. او افزود: مجموعه این عوامل سبب اقتصادی شدن بسیاری از پروژه‌های صنعتی در حوزه خودرو می‌شود.



در شرایط فعلی باید به سمت تامین قطعات از محل تولیدات داخلی با تکیه بر دانش فنی و تخصصی داخلی پیش برویم، زیرا تولید داخلی، علاوه‌بر ایجاد ارزش‌افزوده سبب رونق اشتغال نیز خواهد شد

معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت با بیان اینکه توانمندی‌های داخلی صنعت قطعه به‌ویژه همگامی با شرکت‌های دانش‌بنیان و هم‌افزایی ظرفیت‌های تولیدی باعث شده سهم قطعات داخلی در خودروسازی کشور افزایش قابل‌توجهی داشته باشد، خاطرنشان کرد: بومی‌سازی در تولید قطعات منجر به این خواهد شد که تحریم‌ها تاثیر چندانی بر صنعت خودرو و کاهش تولید نداشته باشد.

رئیس هیات‌عامل ایدرو تصریح کرد: در شرایط فعلی باید به سمت تامین قطعات از محل تولیدات داخلی با تکیه بر دانش فنی و تخصصی داخلی پیش برویم، زیرا تولید داخلی، علاوه‌بر ایجاد ارزش‌افزوده سبب رونق اشتغال نیز خواهد شد.

تجلیل از برگزیدگان

در ادامه همزمان با روز ملی بهره‌وری از برگزیدگان ششمین دوره جایزه ملی مدیریت انرژی تجلیل به عمل آمد. شرکت‌های پتروشیمی زاگرس در حوزه تولید متانول و مجتمع گاز پارس‌جنوبی، پالایشگاه ششم در حوزه استفاده از گاز احیا واحدهای تصفیه LPG به‌عنوان سوخت مصرفی در بویلرها در بازه امتیازی ۸۰۰ تا ۸۵۰ امتیازی موفق به کسب تندیس نقره‌ای ۳ ستاره ششمین دوره جایزه ملی مدیریت انرژی شدند. همچنین شرکت‌های نفت بهران، مجتمع فولاد خراسان، گروه صنعتی بارز و کشت و صنعت نیشکر دهخدا در این جایزه در بازه امتیازی ۷۵۰ تا ۸۰۰ تندیس نقره‌ای ۲ ستاره دریافت کردند.

شرکت‌های گاز استان خراسان‌جنوبی، گاز استان سمنان در دو حوزه، گاز استان کردستان و گاز استان کرمانشاه مجتمع گاز پارس‌جنوبی، پالایشگاه ششم در حوزه مدیریت تله‌های بخار، صنایع سیمان گیلان سبز (دیلمان)، شهرداری مشهد و دانشگاه علوم پزشکی همدان در بازه امتیازی ۵۵۰ تا ۶۰۰ تندیس برنزی تک‌ستاره جایزه ملی مدیریت انرژی را کسب کردند.

بررسی‌ها و ارزیابی‌های این جایزه از سوی ارزیابان متخصص و مجرب در بازه زمانی ۲ ماه انجام شده است. ۴۳ نفر (۱۵ سرارزیاب و ۲۸ ارزیاب) از مجموعه حدود ۹۰ نفری اعضای تیم‌های ارزیابی در این فرآیند حضور داشتند.



محسن صالحی‌نیا

بومی‌سازی قطعات منجر به کاهش تاثیر تحریم‌ها در صنعت خودرو می‌شود

تشکیل شورای سیاست‌گذاری توسعه صنعت لوازم‌خانگی

معاون امور صنایع وزارت صنعت، معدن و تجارت تدوین دورنمای توسعه صنعت لوازم‌خانگی متناسب با ظرفیت‌های ایجادشده، بازار مصرف و توسعه صادرات را یکی از برنامه‌های آینده شورای سیاست‌گذاری توسعه صنعت لوازم خانگی اعلام کرد و گفت: در این شورا، با حضور تشکل‌های تخصصی، راهبردها و چالش‌های این صنعت با هدف پشتیبانی و مانع‌زدایی به صورت هفتگی موردبررسی قرار خواهد گرفت.

به‌گزارش شاتا، مهدی صادقی‌نیارکی سیاست‌گذاری مشترک مبتنی بر حفظ مصالح ملی، ایجاد وفاق ملی برای صیانت از صنایع داخلی، هم‌افزایی، حفظ حقوق مصرف‌کننده و رسوخ فناوری را از مهم‌ترین محورهای این شورا برشمرد و تصریح کرد: در این نشست‌های هم‌اندیشی، بهم‌رسانی نیازها و توانمندی‌های صنعتی، برنامه‌ریزی برای توسعه عمق ساخت داخل، ارتقای جایگاه صنعت قطعه و تحلیل وضعیت فعلی این صنعت با محوریت پیش‌بینی توسعه صنعت لوازم خانگی موردبررسی قرار خواهد گرفت. صادقی‌نیارکی نشست با نهادهای تصمیم‌گیر برای رفع موانع پیش‌روی این صنعت را از دیگر برنامه‌های این شورا برشمرد و افزود: در جلسه آینده، مشکلات و چالش‌های گمرکی موردبررسی قرار خواهد گرفت و تصمیمات لازم برای تسریع در ترخیص مواد اولیه این صنعت با هماهنگی گمرک اتخاذ خواهد شد.



معاون امور صنایع وزارت صنعت، معدن و تجارت در ادامه با اشاره به ضرورت آینده‌پژوهی در این صنعت، تدوین برنامه عملیاتی مبتنی بر نیازها و ظرفیت‌های موجود را موردتاکید قرار داد و گفت: مقررشد تشکل‌های تخصصی با بررسی وضعیت فعلی صنعت لوازم خانگی و ظرفیت‌های ایجادشده، برنامه‌ای عملیاتی برای دورنمای این صنعت راهبردی تدوین و میزان سرمایه‌گذارهای جدید متناسب به نیازهای آینده در بازار مصرف را با تحلیل کارشناسی ارائه کنند. گفتنی است در شورای سیاست‌گذاری توسعه صنعت لوازم خانگی که با حضور تشکل‌های تخصصی این صنعت راهبردی برگزار شد، علاوه‌بر بررسی ضرورت‌های تدوین برنامه عملیاتی و ترسیم چشم‌انداز برای توسعه این صنعت راهبردی، محدودیت واردات لوازم خانگی، تدوین راهبردهای توسعه صنعت قطعه، نگرانی از ورود برندهای خارجی بدون اعمال محدودیت‌های منطقی و صیانتی از صنعت داخلی نیز مورد واکاوی قرار گرفت.

گام‌های مهم برای ارتقای بهره‌وری

مدیرعامل سازمان مدیریت صنعتی در همایش ششمین دوره جایزه ملی مدیریت انرژی توجه به اجرای سیاست‌های کلی اصلاح الگوی مصرف را ضروری دانست. به‌گزارش شاتا، ابوالفضل کیانی‌بختیاری با اشاره به نظام‌های رتبه‌بندی و جوایز، اظهار کرد: نظام‌های رتبه‌بندی، عامل محرک در افزایش قابلیت رقابت‌پذیری، افزایش سودآوری با تکیه بر توانمندی داخلی، افزایش بهره‌وری و جلوگیری از اتلاف و ارتقای توانمندسازی و حرکت به سوی توسعه هستند. وی، جایزه ملی مدیریت انرژی را عاملی برای افزایش سودآوری از طریق افزایش بهره‌وری منابع انرژی عنوان و خاطرنشان کرد: این جایزه با هدف ایجاد راهی برای کمک به شرکت‌هایی که قصد دارند، مسیر خود را بر مبنای عمل به مسئولیت‌های اجتماعی در سطحی بالاتر از حداقل‌ها ادامه دهند، شکل گرفت و بر همین اساس سازمان مدیریت صنعتی با جلب همکاری اصلی‌ترین نهادهای قانون‌گذار و ناظر در زمینه انرژی یعنی ستاد توسعه فناوری حوزه انرژی معاونت علمی و فناوری ریاست‌جمهوری، شرکت بهینه‌سازی مصرف سوخت، سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق و سازمان ملی استاندارد ایران، نظام جایزه ملی مدیریت انرژی را پایه‌گذاری کرد که در گذر زمان به‌عنوان اصلی‌ترین مرجع برای ارزیابی عملکرد سیستم مدیریت انرژی در کشور شناخته می‌شود. مدیرعامل سازمان مدیریت صنعتی درباره اهمیت و ضرورت مدیریت انرژی گفت: انرژی عنصر اصلی تولید و تولید انرژی با راندمان بالا و نرخ کمتر عامل توسعه پایدار است، چراکه اقتصاد پایدار باعث افزایش تولیدات با صرفه اقتصادی می‌شود و این مقوله امنیت سیاسی و اقتصادی و نیز ایجاد موازنه در قدرت را به‌دنبال دارد.

کیانی‌بختیاری از محدودیت‌های اکو انرژی شامل منابع مهم زیست‌محیطی، انرژی‌های فسیلی و تجدیدپذیر، افزایش نگرانی‌ها درباره پیامدهای تغییرات آب‌وهوایی و آلودگی هوا و همچنین اتخاذ سیاست‌های ارتقای بهره‌وری انرژی و کاهش انتشار گازهای آلاینده مطابق روند جهانی به‌عنوان دیگر ضرورت‌های مدیریت انرژی نام برد. مدیرعامل سازمان مدیریت صنعتی در ادامه با بیان تلاش کشورها برای مدیریت انرژی به توضیح سازکارهای جدید مدیریت انرژی در چین، هند و اندونزی پرداخت و اظهار کرد: اقتصادهای در حال توسعه آسیا با زغال‌سنگ وداع کرده‌اند و از دلایل آن سیاست‌های انرژی پاک و تشدید فشارها از سوی مدافعان محیط‌زیست، کاهش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های نیروگاهی با سوخت زغال‌سنگ در آسیا و توسعه فناوری‌های نوظهور است. وی با بیان دلایل‌گذار انرژی از فسیلی به تجدیرپذیر و سایر منابع به روندهای آینده فناورانه تحول دیجیتال در انرژی پرداخت. کیانی‌بختیاری فناوری‌های قابل‌استفاده در حوزه مصرف انرژی در صنعت را شامل اینترنت‌اشیا، زنجیره بلوکی، مدیریت شبکه و کلان‌داده‌ها عنوان کرد و به تشریح آن پرداخت.

وی با بیان این نکته که بخش‌های ساختمان و حمل‌ونقل دارای بیشترین مصرف انرژی در کشور هستند درباره دورنمای وضعیت کشور در مدیریت انرژی گفت: با ارائه سناریوی نقشه راه انرژی‌های تجدیدپذیر از سوی آژانس بین‌المللی انرژی‌های تجدیدپذیر و در سایه فناوری‌های در دسترس حاضر، همه کشورها و به‌ویژه جمهوری اسلامی ایران به‌سوی بهره‌برداری بیشتر از انرژی‌های تجدیدپذیر رهنمون می‌شوند و سهم انرژی‌های تجدیدپذیر تا سال ۲۰۳۰ میلادی به بیش از ۳۰ درصد در سبد انرژی جهان خواهد رسید. مدیرعامل سازمان مدیریت صنعتی طراحی سامانه یکپارچه مدیریت و برنامه‌ریزی انرژی در کشور را گام مهمی در راستای ارتقای بهره‌وری انرژی عنوان و اظهار کرد: حرکت به سوی جریان‌سازی و بکارگیری شبکه‌های هوشمند انرژی و اینترنت انرژی در کشور آغاز شده و ضروری است به حمایت هم‌افزای دست‌اندرکاران تقویت شود. کیانی‌بختیاری در پایان تاکید کرد: سیاست‌های جامع انرژی در برنامه هفتم توسعه و نگاشت فناوری در حوزه انرژی با هدف صرفه‌جویی در انرژی، کاهش آلودگی‌ها و... به کمک هوش مصنوعی، اینترنت‌اشیا، کلان‌داده، بلاک‌چین و واقعیت افزوده و مجازی و... انجام‌شده که باید با ایجاد زیرساخت مناسب و پرورش نیروی انسانی متخصص به اجرا درآید و موجب تحول در صنعت انرژی و جلوگیری از هدررفت‌ها و اتلاف‌های انرژی در کشور شود.

گزارش خبری

قحطی هوای پاک در اردیبهشت

در حالی اردیبهشت امسال تهران بدون ثبت هیچ روز پاکی به پایان رسید که بررسی اطلاعات شرکت کنترل کیفیت هوای تهران نشان می‌دهد تهرانی‌ها طی اردیبهشت سال‌های گذشته چند روزی را هوای پاک تنفس کرده بودند. به‌گزارش ایسنا، کیفیت هوای تهران طی اردیبهشت امسال در تمامی روزها در شرایط قابل‌قبول قرار داشت و طی این بازه زمانی هیچ روزی هوای پاک یا ناسالم برای گروه‌های حساس ثبت‌نشده است. هرچند براساس اطلاعات شرکت کنترل کیفیت هوای تهران در تعدادی از روزهای اردیبهشت و برخی ساعات غلظت آلاینده ازن افزایش می‌یافت اما این افزایش غلظت موقتی به میزانی نبود که شاخص آلودگی هوا (AQI) در شرایط ناسالم برای حساس‌ها قرار گیرد. براساس این گزارش، ازن آلاینده ثانویه‌ای است که پیش‌سازهای آن VOCها یا همان ترکیبات آلی فرار و ناکس هستند. این آلاینده‌ها با تابش شدید و مستقیم نور خورشید، آلاینده ازن را تولید می‌کنند. از سویی دیگر می‌توان گفت که به‌نوعی خودروهای دیزلی، موتورسیکلت‌های فرسوده و بخارات بنزین پیش‌سازهای ازن هستند و استفاده از سوخت‌های غیراستاندارد در نیروگاه‌ها و پالایشگاه‌ها می‌تواند در افزایش غلظت ازن نقش داشته باشد. بررسی اطلاعات موجود نشان می‌دهد کیفیت هوا طی اردیبهشت سال گذشته یک روز در شرایط پاک و ۳۰ روز در شرایط قابل‌قبول قرار داشته است. از سویی دیگر، کیفیت هوا در دومین ماه از بهار سال ۱۳۹۸ نیز ۴ روز در شرایط پاک و ۲۷ روز در شرایط قابل‌قبول گزارش شده است. هرچند طی اردیبهشت سال ۱۳۹۷ کیفیت هوا طی ۲۸ روز - ۳ روز هوای پاک و ۲۵ روز هوای قابل‌قبول - در شرایط مطلوب بود اما افزایش غلظت ذرات معلق کمتر از ۲.۵ میکرون در این بازه زمانی سبب شد کیفیت هوا ۳ روز در شرایط ناسالم برای گروه‌های حساس قرار گیرد. براساس آخرین سیاهه انتشار شهر تهران، سهم منابع متحرک مانند تاکسی‌ها، خودروهای شخصی، اتوبوس‌ها و... در تولید ذرات معلق ۶۰ درصد است که در این بین، خودروهای دیزلی پررنگ‌ترین نقش را دارند. ذرات معلق یکی از خطرناک‌ترین آلاینده‌های موجود در هوا هستند و می‌توانند بیماری‌های قلبی و ریوی را تشدید کنند و در مواجهه بلندمدت سبب حملات قلبی و آسم شوند. در تهران سالانه بیش از ۱۰ هزار تن ذرات معلق کمتر از ۲.۵ میکرون تولید می‌شود. مطالعات سال ۲۰۱۸ بانک جهانی نیز نشان می‌دهد آلودگی هوا سالانه ۲.۶ میلیارد دلار به تهران خسارت وارد می‌کند. این رقم برای کل کشور ۷ میلیارد دلار گزارش شده است. براساس اطلاعات شرکت کنترل کیفیت هوای تهران، کیفیت هوا طی اردیبهشت سال ۱۳۹۶ نیز ۳ روز به‌دلیل افزایش غلظت ذرات معلق کمتر از ۲.۵ میکرون در شرایط ناسالم برای گروه‌های حساس قرار گرفت. کیفیت هوای تهران در این بازه زمانی طی ۲۸ روز در شرایط مطلوب بود که در این بین سهم هوای پاک ۳ روز و سهم هوای قابل‌قبول ۲۵ روز گزارش شد. براساس مقاله‌ای که دانشگاه شریف در ارتباط با ذرات معلق منتشر کرده، تماس با این ذرات به‌ویژه ذرات معلق با ابعاد کمتر از ۲.۵ میکرون می‌تواند سبب آسیب رسیدن به دستگاه قلبی‌عروقی بدن، حملات قلبی و سکته شود. این آثار همچنین باعث افزایش مراجعات به مرکز درمانی و افزایش تعداد بستری و در برخی موارد مرگ زودرس می‌شود. از سویی تماس با ذرات معلق بر دستگاه تنفسی نیز اثرگذار است و باعث تشدید حملات آسم می‌شود. کیفیت هوای تهران در دومین ماه سال ۱۳۹۵ نیز یک روز در شرایط پاک و ۳۰ در شرایط قابل‌قبول قرار داشت.

آیا افزایش نرخ خودروهای داخلی منطقی است؟

عضو هیات‌علمی دانشگاه علم و صنعت درباره اینکه چرا با وجود ضرر و زیان دنباله‌دار خودروسازان، افزایش ۸ درصدی نرخ محصولات خود را قبول کردند، توضیحاتی ارائه داد.

امیرحسن کاکایی، کارشناس صنعت خودرو در گفت‌وگو با باشگاه خبرنگاران جوان با اشاره به افزایش نرخ خودروها پس از ابلاغیه شورای رقابت، گفت: متاسفانه فضای سیاسی حاکم و سیاست‌گذاری غلط در کشور باعث‌شده ۳ سال صنعت خودرو را در ضعف نگه داریم. قیمت‌گذاری دستوری یکی از اصلی‌ترین عواملی است که سبب شده صنعت خودرو کشور دچار مشکلات زیادی شود. این کارشناس صنعت خودرو با تاکید بر اینکه قیمت‌گذاری دستوری باعث شده ۲ خودروساز بزرگ کشور با زیان زیادی روبه‌رو شوند، تشریح کرد: ۲ خودروساز بزرگ کشور از زمانی که تحریم شدیم، اقدام به داخلی‌سازی صنعت خودرو کرده و بیشترین سرمایه خود را روی این صنعت سرمایه‌گذاری کردند اما اکنون به‌دلیل قیمت‌گذاری دستوری زیان ۸۰ هزار میلیارد تومانی کرده‌اند و روزبه‌روز به زیان آنها افزوده می‌شود. وی بیان کرد: نکته جالب اینجاست که ۲ خودروساز کشور با توجه به زیانی که دارند همچنان به تولید ادامه می‌دهند و قرار است امسال با توجه به دستوری که دارند ۲۰ درصد افزایش تولید داشته باشند؛ یعنی سال گذشته قرار بود هزار خودرو و امسال باید ۱۲۰۰ خودرو تولید کنند. این کارشناس صنعت خودرو گفت: اکنون با توجه به این قیمت‌گذاری دستوری، خودروسازان ۳۰ درصد کمتر از نرخ تمام‌شده کالا، خودرو را می‌فروشند، یعنی اگر خودرویی برای آنها ۱۳۰ میلیون تومان تمام می‌شود، این خودرو را ۱۰۰ میلیون تومان می‌فروشند. گویی خودروسازان به خریداران همراه با خودرو خریداری‌شده، پول نقد هدیه می‌دهند.

او گفت: شورای رقابت فرمولی را برای قیمت‌گذاری دستوری مشخص کرد و قرار شد هر ۳ ماه یک‌بار افزایش نرخ داشته باشد اما پس‌ازآن زیر این فرمول زد و در زمستان افزایش نرخ نداد و در بهار فقط ۸ درصد به نرخ خودرو اضافه کرد.

این کارشناس صنعت خودرو در پاسخ به پرسشی مبنی بر اینکه با وجود ضرر و زیان دنباله‌دار خودروسازان، چرا ۸ درصد افزایش نرخ را قبول کردند، ادامه داد: در نظر بگیرید خودروساز ۲۰ درصد در حال زیان هستند، ۸ درصد افزایش نرخ را قبول کردند و ۱۲ درصد دیگر زیان می‌کنند، اگر این ۸ درصد را قبول نمی‌کردند، این میزان هم به زیان‌شان افزوده می‌شد. او تشریح کرد: به جرأت می‌توان گفت با این روند که داریم، هزینه مالی خودروسازان رو به افزایش است و تا ۴ سال آینده مشخص نیست چه اتفاقی برای این صنعت خواهد افتاد.

تخصیص ارز نیمایی به تایرهای موجود در گمرک

دبیر انجمن واردکنندگان تایر گفت: تصمیم کارگروه پایش صنعت حمل‌ونقل کشور مبنی بر تخصیص ارز نیمایی به تایرهای موجود در گمرک، تامین لاستیک سنگین در بازار را تسریع خواهد کرد. سیدمحمد میرعابدینی در گفت‌وگو با خبرخودرو اذعان کرد: درحال‌حاضر به‌واسطه وجود لاستیک‌های واردشده با ارز دولتی، واردات تایر قفل‌شده و با ادامه این روند با بحران کمبود تایر سنگین در کشور مواجه خواهیم شد. او افزود: در همین راستا، براساس مذاکرات انجام‌شده با کارگروه پایش صنعت حمل‌ونقل کشور، مقرر شد ترخیص ۱۱۰ هزار لاستیک موجود در گمرکات با ارز دولتی منتفی و واردات آنها با ارز نیمایی انجام شود. میرعابدینی درباره تاثیر این اقدام بر بازار لاستیک بیان کرد: در صورت اجرای این تصمیم، تمایل واردکنندگان به واردات تایر افزایش‌یافته و به‌تدریج ثبت‌سفارش‌ها آغاز و تامین لاستیک سنگین در بازار تسریع می‌شود. دبیر انجمن واردکنندگان تایر در پاسخ به این پرسش که در صورت لغو تحریم‌ها، بازار تایرهای وارداتی چه تغییری پیدا خواهد کرد، گفت: درحال‌حاضر، بسیاری از کشورها حاضر به همکاری با ایران نیستند و واردات تایر از طریق کشورهای واسطه انجام می‌شود و به همین دلیل، هزینه‌های زیادی به واردکنندگان تحمیل می‌شود. او تصریح کرد: با لغو تحریم‌ها و روابط دوباره ایران با کشورهای خارجی، خریدها به‌طور مستقیم انجام می‌شود و انتقال پول تسهیل خواهد شد. میرعابدینی درباره ممنوعیت واردات تایرهای سواری پرمصرف، اظهار کرد: با ممنوعیت واردات رینگ‌های ۱۳، ۱۴ و ۱۵ ممکن است تولیدات تایرسازان روی یک سایز از هر رینگ خوب باشد اما هر رینگ لاستیک شامل ده‌ها سایز است که در سایزهای دیگر به‌شدت نیاز به واردات داریم و ممنوعیت واردات آنها پیامدهای سنگینی برای کشور خواهد داشت.

یادداشت

مسکن و سیاست‌گذاری خلق‌الساعه



محسن فلکی
کارشناس بازار مسکن

تصمیمات دولت برای مسکن ناشی از نبود نگاه صحیح و شناخت درست از بازار مسکن است. بسیاری از صاحب‌نظران و کارشناسان امروز انگشت حیرت بر دهان مانده‌اند سیاست‌گذار با چه اصول و منطقی تصمیمات خلق‌الساعه برای مدیریت بازار مسکن می‌گیرد؟ آیا با این همه اشتباه و آزمون و خطا برای مدیریت بازار مسکن، تاکنون سیاست‌گذار متوجه عمق خسارت و فاجعه‌بار تصمیم و تجویزهای مسکن‌دار خود نشده است؟ تا کی تصمیم‌های خلق الساعه ادامه دارد؟ پرواضح و کاملا مشهود است وقتی تسهیلات قدرتمندی برای خرید مسکن در نظر گرفته نشده و از طرفی ۳ عامل تحریم و جهش بازارهای موازی از قبیل دلار و سکه و دستورالعمل‌های وزارت مسکن و شهرسازی وجود دارد چگونه این آشفته بازار مسکن به ساحل آرامش خواهد رسید؟ بنارا بر این بگذاریم که دولت در بین عوامل برشمرده در دو عامل تحریم و جهش بازار موازی ارز و سکه هیچ گونه نقشی نداشته و باز بنا را بر این بگذاریم که عملا بین این شرایط سخت گیر افتاده باشد، اما حداقل وزارت راه و شهرسازی که عامل سوم و مهم دیگر است می‌تواند با دستورالعمل‌های فکر شده و منطقی سهم تاثیر دو عامل تحریم و بازار ارز را بر مسکن کاهش دهد، این در حالی است که آنچه این روزها مشاهده می‌شود پیشی گرفتن دستورالعمل‌های غلط و کارشناسی نشده از دو عامل دیگر است که اگر بگوییم علت اصلی افزایش نرخ مسکن همین دستورالعمل‌ها و تجویزهای خلق‌الساعه و یک‌شبه است، پربیراه نیست. نقش دستورالعمل‌های دولت تدبیر نسبت به دو عامل دیگر در آشفتگی بازار مسکن یقینا پررنگ‌تر است، چراکه در زمان ثبات اقتصادی هم کمبود واحدهای نوساز کاملا مشهود بود. افزایش نرخ مسکن به بیش از ۵۰۰ درصد به‌خوبی نشان داده که دولت نه برای کاهش نرخ بلکه برای افزایش پیدا نکردن بیشتر قیمت‌ها برنامه دارد. گرچه دولت و وزارت متبوع راهکارهایی از قبیل ارائه تسهیلات کمک‌ودیعه مسکن و اجرای پروژه ملی مسکن را در دستور کار خود قرار داده که قابل ستایش است و به خودی خود نشان می‌دهد دولت در اواخر عمر خود حداقل دست روی دست نگذاشته، اما نقد اصلی این است چرا دولت این مهم را پیش از اینها انجام نداد تا شاهد افزایش بیش از ۵۰۰ درصدی نرخ نشویم! از طرفی همین اقدامات موجب نقد بسیاری از صاحب‌نظران بازار مسکن نیز هست و تا جایی پیش رفته که صاحبان فکر و تجربه در حوزه مسکن اقدامات مذکور را حکایت زمین خشک بایری می‌دانند که دولت بی‌جهت وقت خود روی آن تلف خواهد کرد و به گمان اینکه در حال کار هستند انتظار بی‌نتیجه می‌کشند و این مردم هستند که در پایان آرزوی محال‌شان محال محض خواهد شد. البته نگارنده اعتقاد دارد تسهیلات کمک‌ودیعه مسکن از پشت‌بام‌خوابی و اتفاقاتی از این دست جلوگیری می‌کند اما کمکی به حل مشکل مسکن مناسب نخواهد کرد و در بر همان پاشنه خواهد چرخید. قصد بر نادیده گرفتن زحمات متولیان حوزه مسکن نیست، چراکه پروژه ملی مسکن خوب بود اما انجام تعهدات پروژه مسکن مهر بهتر بود و دولت باید تمام انرژی خود را در ایفای تعهدات مسکن مهر می‌گذاشت تا دولت بعد نیز تکمیل کننده تعهد باشد. اگر به شاخه‌های سخن در حوزه مسکن اشاره شود درد و بلای دیگر که بر سر مسکن فرود آمده، بانک‌ها هستند. بانک‌هایی که قرار بود روزی کمک حال رونق بازار مسکن باشند امروز خود بلای جان این بازار شده‌اند و نفس بازار مسکن را گرفته‌اند. پس دل بستن و دلبستگی به کمک بانک‌ها اگر نگوییم خوش‌خیالی است، بسیار آرمان‌گرایانه است و پیشنهاد می‌شود در همفکری و راه انداختن اتاق فکری با حضور تمام علایق و سلایق وجه مشترک یافته شود و کار را از راهش وارد شوند. مرکز ثقل دیدگاه‌های مشترک صاحب‌نظران منتقد و حامی، احیای بافت فرسوده است؛ موضوعی که می‌تواند راهکاری مناسب برای ساخت مسکن و مدیریت مطلوب، نه هیجانی بازار مسکن باشد. از طرفی راهکار سنجیده و معقول و مورد پذیرش، اعطای زمین به انبوه‌سازان و فعالان حوزه مسکن برای ساخت مسکن ارزان و احیا و کارآمد کردن صندوق تعاونی ادارات و وزارتخانه‌ها برای ساخت مسکن است؛ موضوع مهمی که به‌صورت ویژه باید اشاره کرد و بدان پرداخت. امیدواریم روزی فرا برسد که چند سال یک بار شاهد افزایش سرسام‌آور نرخ مسکن نباشیم و به‌معنای واقعی کلمه برنامه داشته باشیم.

بس است تجویز مسکن بر مسکن.

درخواست بالای ۲۵ درصد برای افزایش اجاره بها

به‌گفته عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی بسیاری از صاحبخانه‌ها برای تمدید قرارداد اجاره، افزایشی بیشتر از ۲۵ درصد را طلب می‌کنند. البرز حسینی خدابنده در مصاحبه با رادیو گفت‌وگو با اشاره به وام ودیعه مسکن اظهار کرد: سال گذشته همزمان با آغاز فصل جابه‌جایی مستاجران که تقریبا همراه با شیوع کرونا بود، به‌دلیل افزایش افسارگسیخته‌ای که اجارهبها داشت، ستاد ملی کرونا با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی، سقف اجاره بهایی را برای شهر تهران، کلانشهرها و سایر مناطق شهری به‌ترتیب ۲۵ درصد، ۲۰ درصد و ۱۵ درصد در نظر گرفت.

وی با اشاره به ممنوعیت فسخ قرارداد اجاره توسط موجران، افزود: در ادامه تصمیم دیگری گرفته شد که تقریبا در مرداد رئیس‌جمهوری تسهیلات ودیعه برای ۸ کلانشهر و تهران و سایر شهرها را به ترتیب ۱۵، ۳۰ و ۵۰ میلیون تومان با نرخ بهره ۱۷ درصد اعلام کردند.

عضو کمیسیون عمران مجلس افزود: این اقدام تا حدودی توانست ثباتی را باتوجه به شرایطی که وجود داشت ایجاد کند و از میزان جابه‌جایی‌ها کم کرد. آمار نیز نشان می‌دهد تقریبا ۲۱۴ هزار خانوار مستاجر در کشور از این تسهیلات استفاده کردند.

وی به شرایط نامشخص مستأجران در سال جاری اشاره کرد و گفت: امسال تقریبا این وضعیت مسکوت مانده است. دکتر اسلامی، وزیر مسکن، راه و شهرسازی و معاون مسکن ایشان در مصاحبه‌های مختلف اعلام کردند اطلاعات و پیشنهادات لازم را به ستاد ملی کرونا ارائه داده‌اند اما این ستاد تاکنون تصمیمی در این زمینه نگرفته است.

صمت میزان تاثیرگذاری تسهیلات مسکن در تحریک تقاضا را بررسی کرد

تسکین درد مسکن با وام؟

سهند اینانلو
editor@smtnews.ir

موضوع تسهیلات مسکن از ابتدای انقلاب تا امروز به‌عنوان یکی از سیاست‌های اصلی و محوری برای تحریک طرف تقاضا در بازار مسکن مورد توجه سیاست‌گذاران و مدیران دولتی بوده است. این اهرم که در مقاطعی در مقایسه با تورم برش و توان نسبتا خوبی داشته، در بیشتر مواقع یا به قدری کم‌رمق بوده که حتی ۱۰ درصد هزینه لازم برای خرید یک آپارتمان را پوشش نداده و در مقاطعی مانند وضعیت کنونی هم به‌دلیل پایین بودن سطح دستمزدها شرایط بازپرداختی بسیار سنگینی داشته که عملا امکان بهره بردن اغلب اقشار جامعه از تسهیلات مسکن را بلاموضوع کرده است. کارشناسان بازار مسکن معتقدند هرگاه دولت اقدام به افزایش میزان وام مسکن کرده، بلافاصله نرخ املاک و مستغلات در بازار به‌شدت افزایش یافته و در واقع تاثیر افزایش میزان تسهیلات را خنثی کرده است.

کارشناسان بانکی نیز بر این باورند که شرایط بازپرداخت تسهیلات مسکن با نیازهای جامعه هدف هیچ نسبتی ندارد، زیرا باتوجه به میانگین و همچنین حداقل دستمزد در کشور کسی امکان پرداخت اقساط سنگین وام مسکن را ندارد و باید همه درآمد خود را به‌عنوان قسط به بانک بپردازد، این در حالی است که با وام مسکن در حال حاضر به‌سختی می‌توان ۷ متر خانه در شهری مانند تهران خرید. در واقع می‌توان گفت تسهیلات مسکن تنها ۱۰ درصد هزینه لازم برای خرید یک آپارتمان ۷۰ متری را پوشش می‌دهد. بنا بر آنچه بیان شد برخی کارشناسان معتقدند دولت باید با تغییر رویکردی اساسی در پی یافتن راهکار دیگری با هدف تحریک تقاضا و افزایش قدرت خرید مردم در بازار مسکن باشد؛ در غیر این صورت نمی‌توان به حل مشکل بی‌مسکنی و بدمسکنی با کمک تسهیلات گران و ناکارآمد دل خوش کرد. در همین راستا صاحب‌نظران پیشنهاداتی نیز به دولت ارائه می‌دهند اما به‌نظر می‌رسد اجماعی در بین کارشناسان و فعالان بازار در زمینه این پیشنهادات وجود ندارد، به همین دلیل تاکنون شاهد طرح مطالبه‌ای کارشناسانه از دولت و مجلس در حوزه مسکن نبوده‌ایم.



عکس: صمت

دولت به‌عنوان یک اهرم افزایش قدرت خرید مردم از تسهیلات مسکن استفاده می‌کند اما متاسفانه تا امروز این سیاست نتوانسته پاسخگوی نیاز متقاضیان باشد و عملا بی‌نتیجه بوده است. دستمزد به‌قدری پایین است که یک کارمند برای پرداخت اقساط تسهیلات مسکن باید همه درآمد خود را به‌علاوه مبلغی فراتر از دستمزد خود به بانک‌ها پرداخت کند

دولت استراتژی ندارد

احسان ارکانی، عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با اشاره به رهاشدگی بازار مسکن ازسوی دولت، به صمت گفت: پیش از هر چیز باید گفت دولت‌های یازدهم و دوازدهم فاقد هرگونه استراتژی در حوزه مدیریت بازار مسکن بوده و به‌طور کلی این حوزه را به حال خود رها کرد. وی در ادامه افزود: البته نمی‌خواهم موضوع را به بحث‌های سیاسی تقلیل دهم، بلکه کاملا تخصصی و کارشناسی‌شده است.

ارکانی به اهمیت رفع معضل مسکن در کشورمان اشاره کرد و یادآور شد: در کشور ما سال‌های سال است که تامین سخت مسکن به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین مشکلات مردم موردتوجه بوده و تا امروز هم حل نشده است. البته در برخی از مقاطع زمانی این مشکل با اجرای برخی طرح‌ها مانند مسکن مهر کمتر شد اما در همان دوره هم این معضل وجود داشت.

قیمت تمام‌شده مسکن

این عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با تقسیم هزینه‌های ساخت مسکن به دو بخش، به صمت گفت: ما در بحث محاسبه نرخ تمام‌شده مسکن در کشورمان دو بخش را باید از یکدیگر مجزا کنیم؛ اول نرخ زمین و دیگری نرخ مصالح و نیروی کار است. در زمینه نرخ مصالح و نیروی کار نمی‌توان اقدام خاصی انجام داد، زیرا باتوجه به نرخ تورم نرخ ملزومات ساخت مسکن مانند دستمزد کارگران و همچنین مصالح ساختمانی باید افزایش پیدا کند. وی ادامه داد: البته هرگاه بتوانیم تورم را کنترل کنیم، این مشکل نیز خود به‌خود حل خواهد شد اما تا زمانی که تورم به‌صورت روزافزون تشدید می‌شود طبیعتا باید انتظار داشت که نرخ مسکن هم افزایش یابد.



این نماینده مجلس با اشاره به نرخ تورم بالا در کشور، عنوان کرد: وقتی صحبت از نرخ زمین می‌شود، باید توجه داشت نرخ زمین هم مانند مصالح و نیروی کار تابعی از تورم است. حتی در حال حاضر با یک بررسی و محاسبه ساده متوجه می‌شوید که رشد نرخ زمین در کشور ما از میزان رشد تورم هم جلوتر بوده است.

تسهیلات مسکن کارآمد نیست

نماینده مردم نیشابور در مجلس شورای اسلامی با تاکید بر ناکارآمدی تسهیلات مسکن بیان کرد: باتوجه به این شرایط، چشم‌انداز بسیار تاریکی را پیش روی خود می‌بینیم. دولت به‌عنوان یک اهرم افزایش قدرت خرید مردم از تسهیلات مسکن استفاده می‌کند اما متاسفانه تا امروز این سیاست نتوانسته پاسخگوی نیاز متقاضیان باشد و عملا بی‌نتیجه بوده است.

ارکانی در ادامه به گران بودن وام مسکن در ایران اشاره کرد و گفت: در حال حاضر شاهدیم که دستمزد به‌قدری پایین است که یک کارمند برای پرداخت اقساط تسهیلات مسکن باید همه درآمد خود را به‌علاوه مبلغی فراتر از دستمزد خود به بانک‌ها پرداخت کند تا فقط بتواند از پس اقساط برآید، این در حالی است که با نگاهی به بازار مسکن متوجه می‌شویم با وام مسکنی که در حال حاضر پرداخت می‌شود، حتی نمی‌توان یک‌چهارم هزینه لازم برای خرید یک آپارتمان کوچک را هم پرداخت کرد، به همین دلیل است که گفته می‌شود حتی افزایش میزان تسهیلات بانکی مسکن هم نمی‌تواند بر قدرت خرید مردم تاثیرگذار باشد.

تنها راهکار

این نماینده مجلس با ارائه راهکاری به صمت گفت: باتوجه به این وضعیت تنها راهکاری که برای کاهش نرخ مسکن می‌تواند موردتوجه دولت باشد، کاهش نرخ زمین است، زیرا زمین به‌طور کلی در ایران در اختیار دولت‌ها است و بخش خصوصی در این زمینه نقش چندان زیادی بازی نمی‌کند؛ برای مثال می‌توان به استفاده دولت از زمین‌های منابع طبیعی و اصطلاحا ملی و... اشاره کرد، چراکه دولت می‌تواند با ارائه این زمین‌ها به نرخ بسیار پایین و حتی رایگان مشکل مسکن را به‌میزان بسیار زیادی کاهش دهد.

این عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با یادآور شدن طرح مسکن مهر تصریح کرد: این راهکار در زمانی که طرح مسکن مهر اجرا می‌شد، مورد استفاده قرار گرفت و همین مسئله باعث شد نرخ تمام‌شده زمین به صفر نزدیک شود که در نهایت منجر به کاهش نرخ تمام‌شده مسکن شد. در حال حاضر هم اگر نرخ زمین را از نرخ نهایی یک آپارتمان کم کنیم، رقم باقیمانده مبلغ چندان بالایی نخواهد شد و باتوجه به دستمزدها و تورم می‌توان گفت نسبتا معقول و قابل‌هضم است. ارکانی در پایان خاطرنشان کرد: اکنون زمین در مناطق مختلف تهران به قیمت‌های بسیار بالایی معامله می‌شود و همین موضوع زمینه‌ساز افزایش افسارگسیخته نرخ نهایی و تمام‌شده مسکن شده است. اگر بتوانیم نرخ زمین را به صفر نزدیک کنیم، می‌توان به کاهش و تعدیل نرخ مسکن امیدوار بود اما با رویکرد فعلی دولت متاسفانه نمی‌توان امیدی به حل معضل مسکن در کشور داشت.

وقتی قیمت‌ها به‌واسطه تشدید تورم افزایش می‌یابد، سیاست‌هایی مانند افزایش میزان تسهیلات اعطایی نمی‌تواند کارگشا باشد

وام مسکن کارآیی ندارد



یوسف کاووسی، کارشناس امور بانکی با اشاره به ناکارآمدی تسهیلات مسکن به صمت گفت: وقتی قیمت‌ها به‌واسطه تشدید تورم افزایش می‌یابد، سیاست‌هایی مانند افزایش میزان تسهیلات اعطایی نمی‌تواند کارگشا باشد.

وی در ادامه گفت: وقتی شاهد افزایش چندصد درصدی نرخ مسکن هستیم، نمی‌توان انتظار داشت که با دادن وام به متقاضیان مسکن قدرت خرید افزایش پیدا کند.

دلایل ناکارآمدی وام

کاووسی با تبیین دلایل کارساز نبودن افزایش میزان پرداختی وام مسکن عنوان کرد: به دو دلیل افزایش میزان تسهیلات نمی‌تواند کارساز باشد؛ اول اینکه میزان وام به میزانی که نرخ تورم رشد کرده افزایش نمی‌یابد و دوم هم سخت‌تر شدن شرایط بازپرداخت تسهیلات است که مردم را در تنگنا قرار می‌دهد، چون درآمد در کشور ما همیشه از تورم عقب‌تر است و به همین دلیل بازپرداخت اقساط وام نیز برای خانواده‌های کم‌درآمد که اکثریت متقاضیان مسکن را تشکیل می‌دهند بسیار سخت خواهد بود.

دولت یازدهم موفق بود

مدیرکل سابق بازرسی بانک مرکزی با یادآور شدن دوران وزارت عباس آخوندی در دولت یازدهم، به صمت گفت: در مقاطعی از دولت نخست روحانی شاهد اجرای سیاست‌هایی بودیم که منجر به تعدیل و تثبیت نرخ مسکن شد اما این سیاست‌ها در دولت دوم از دستور کار خارج شد و به همین دلیل شاهد افزایش قیمت‌ها بودیم. این کارشناس امور بانکی با توضیح درباره طرح‌های اجرایی در سال‌های ابتدایی دهه ۹۰ گفت: از جمله سیاست‌های تثبیت‌کننده نرخ مسکن می‌توان به طرح مسکن اجتماعی و طرح صندوق پس‌انداز یکم در بانک مسکن (در زمان وزارت آقای آخوندی) اشاره کرد. در طرح صندوق پس‌انداز یکم افراد می‌توانستند مبالغی را سپرده‌گذاری و در سال دوم اقدام به دریافت تسهیلات مسکن کنند. این طرح کارآیی داشت زیرا به فرد کمک می‌کرد تا با این تسهیلات اقدام به خرید یک واحد مثلا ۷۰ متری در تهران کند. کاووسی در پایان به پوشش‌دهی اندک وام مسکن اشاره و خاطرنشان کرد: وضعیت به‌گونه‌ای از کنترل خارج شد که تسهیلات مسکن حتی نمی‌تواند ۲۰ درصد هزینه‌های خرید مسکن را پوشش بدهد و در واقع وام مسکن موضوعیت خود را به‌طور کلی از دست داده است.

سخن پایانی...

طی مراحل تهیه این گزارش پیگیری‌های صمت در راستای پاسخگویی وزارت راه و شهرسازی با گارد بسته روابط عمومی و برخی مدیران این نهاد دولتی مواجه شده و به بن‌بست رسید. روزنامه صمت با هدف شفاف‌سازی در زمینه میزان اثرگذاری پرداخت تسهیلات مسکن در افزایش قدرت خرید و اجاره مسکن توسط متقاضیان، سراغ این وزارتخانه رفت اما واکنش فرافکنانه مسئولان وزارت راه و شهرسازی منجر به این شد که اطلاعات دقیقی از میزان تاثیرگذاری وام خرید و همچنین ودیعه مسکن به‌دست نیاید و صرفا به مباحث نظری در این زمینه پرداخته شود، این در حالی است که بسیاری معتقدند دولت به تسهیلات به چشم رفع تکلیف می‌نگرد که برای فرار از زیر بار پاسخگویی بهترین و ساده‌ترین گزینه به‌نظر می‌آید. این نوع برخورد با رسانه‌ها نشان از رویکرد غیرشفاف مقامات دارد که باعث می‌شود ارتباط متقابل مردم و حاکمیت از کانال‌هایی غیررسمی مانند شبکه‌های اجتماعی برقرار شود که عواقب منفی بسیاری از جمله بی‌اعتمادی عمومی را منجر شده است؛ از همین رو دولت، مجلس و سایر مراجع حاکمیتی باید درباره نحوه ارتباط‌گیری با رسانه‌ها دست به انقلابی گسترده بزنند تا حداقل بخشی از اعتماد از دست رفته جامعه بار دیگر جلب شود.

باجه خبر

میزان خسارت پرداختی بیمه آسیا اعلام شد

بیمه آسیا در سال ۹۹ روزانه بیش از ۱۲.۵ میلیارد تومان خسارت پرداخت کرده است. بیمه آسیا با تولید نزدیک ۸.۴ هزار میلیارد تومان حق بیمه و پرداخت ۴.۶ هزار میلیارد تومان خسارت در بین شرکت‌های خصوصی صنعت بیمه با سهم ۱۰ درصدی در حق بیمه تولید و ۹.۵ درصدی از خسارت پرداخت در رتبه نخست بیمه‌های خصوصی در هر دو بخش قرار دارد. به گزارش بانکداری ایرانی، شرکت بیمه آسیا در این سال، روزانه به‌طور میانگین بیش از ۱۲.۵ میلیارد تومان خسارت پرداخت کرده که حاکی از توانمندی مالی این شرکت در بازار بیمه کشور است و رشد ۴۱ درصدی حق بیمه تولیدی این شرکت در سال ۹۹ نسبت به سال ۹۸ به‌خوبی نشان می‌دهد مشتریان این شرکت از خدمات بیمه آسیا رضایت دارند و این شرکت عملکرد مطلوبی داشته که توانسته علاوه بر حفظ مشتریان، سهم بازار خود را افزایش دهد. بیمه آسیا با تولید نزدیک ۸.۴ هزار میلیارد تومان حق بیمه و پرداخت ۴.۶ هزار میلیارد تومان خسارت در بین شرکت‌های خصوصی صنعت بیمه با سهم ۱۰ درصدی در حق بیمه تولید و ۹.۵ درصدی از خسارت پرداختی، در رتبه نخست بیمه‌های خصوصی در هر دو بخش قرار دارد.

درخشش بیمه باران در یک جشنواره

در هشتمین دوره جشنواره ستارگان روابط‌عمومی ایران، رامتین حامی‌فرد، مدیر روابط‌عمومی شرکت بیمه باران توانست عنوان «ستاره ملی روابط عمومی» را کسب کند.

به گزارش روابط عمومی، این جشنواره که با همیاری انجمن بین‌المللی روابط‌عمومی و جشنواره ستارگان روابط‌عمومی ایران در ۲۷ اردیبهشت، روز ارتباطات و روابط عمومی برگزار شد با بررسی عملکرد روابط عمومی سازمان‌ها و شرکت‌های مختلف طی سال ۱۳۹۹، به رسم یادبود به برگزیدگان لوح تقدیری اهدا کرد.

همچنین در این جشنواره، فیلیپ بورمانس، رئیس انجمن بین‌المللی روابط عمومی از طریق ویدئو کنفرانس به بررسی چالش‌های پیش روی روابط‌عمومی پرداخت و بر ضرورت بهره گرفتن از فناوری‌های نوین ارتباطی تاکید کرد.

پشتیبانی از تولید ایرانی با طرح «مردم یار» بانک آینده

به‌منظور بهره‌مندی هر چه بیشتر مشتریان عزیز از سبد خدمات و محصولات بانک آینده، «طرح مردم‌یار» این بانک، تسهیلات اعطا می‌کند.

این تسهیلات برای خرید کالا و خدمات تولید داخل یا تعمیر و بازسازی واحد مسکونی است که حداقل و حداکثر مبلغ تسهیلات قابل‌اعطا ۱۰۰ میلیون تا یک میلیارد ریال و دوره بازپرداخت آن، حداکثر ۳۶ ماه است.

برای کسب اطلاعات بیشتر با مرکز ارتباط بانک آینده به‌شماره ۰۲۱-۲۷۶۶۳۲۰۰ تماس بگیرید.

سرپناهی که سراب می‌شود

روایتی تصویری از وضعیت مسکن



آیدا فریدی: در فرهنگ لغت در کنار واژه خانه، واژه‌های سرا، منزل، دار، بیت، سرپناه، اقامتگاه، مأوا، کاخ، آشیانه، کُنام، بوم، میهن و بسیاری از لغات دیگر هم قرار گرفته است. در معنای خانه آمده است: «آن جایی که آدمی در آن سکنی می‌کند.» اما در نوشتار کوتاه پیش رو هدف ما تعریف مفاهیم خانه نیست؛ تنها اشاره‌ای به این واژه کوتاه کردیم که اندکی عمیق‌تر به مفاهیم بنیادی داشتن خانه‌ای از آن خود فکر کنیم.

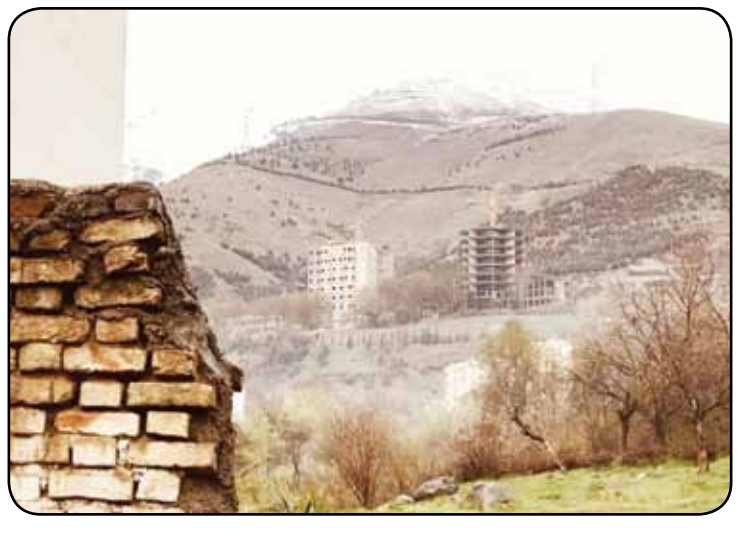
اکنون شهر پر از ساختمان‌های رهاشده است؛ نیمه‌کاره و ناتمام که چهره شهر را مندرس و نازیبا کرده است. کوه‌های اطراف شهر دریده شده و معماری شهری آنها را بلعیده است. به دنبال ساختمان‌سازی‌های فله‌ای، شهرها وسیع‌تر و آسمان ناپیداتر شده است.

شاید کمتر افرادی در گذشته چنین کارشناسانه و جامعه‌شناسانه به مسئله خانه و خانه‌دار شدن پرداخته بودند. آنها که خانه را ارج می‌نهند شاید بیشتر زمین‌داران و زراعت‌کاران بودند که از ارزش‌های خاک ارتزاق می‌کردند و جان و جهان‌شان خاک بود و زمین. در گذشته آنها که شهر را برای زیستن برمی‌گزیدند همواره آنقدر توانا بودند که اندک چاردیواری را در بخشی از شهر برای اقامت و زیستن داشته باشند.

اما اکنون آدمی، موجود دیگر و خانه، خانه‌ای دیگر و شهر، شهری دیگر است.

گزارش تصویری این شماره صمت روایتی است از وضعیت افرادی که صاحبخانه نیستند و با دردسرها و مصیبت‌های آن دست‌وپنجه نرم می‌کنند. هرچند در دوره‌های مختلف برای خانه‌دار شدن این قشر تدابیری اندیشیده شده اما آنچه به چشم دیده می‌شود سخت‌تر شدن شرایط برای افرادی است که مطالبه‌شان داشتن خانه‌ای کوچک در گوشه‌ای از شهر است.



















چهارشنبه
۵ خرداد ۱۴۰۰- ۱۴ شوال ۱۴۴۲ - ۲۶ مه ۲۰۲۱-شماره ۱۷۹۸-پیاپی ۳۱۱۶

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

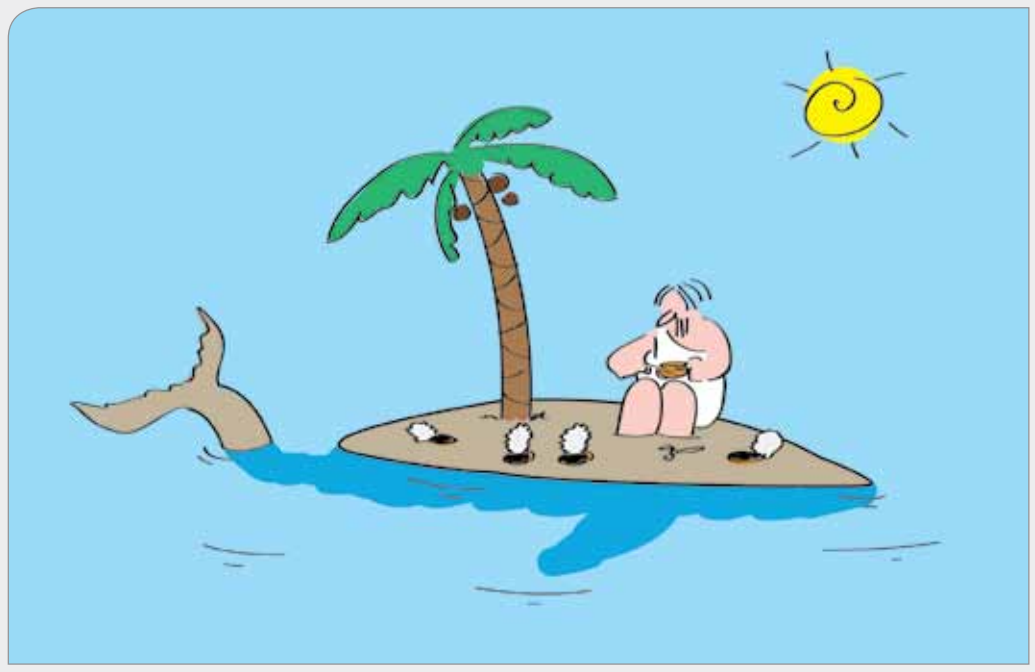
تلفن: ۸۲۱۹۰ - نمابر: ۸۸۷۱۳۷۳۰- پیامک: ۳۰۰۰۸۲۱۹۰
سازمان آگهی‌ها: ۳-۸۸۷۲۲۷۳۲ -نمابر آگهی ها: ۸۸۷۲۴۲۱۱-۰۹۱۹۱۲۵۱۴۰۶
امور مشترکین: ۸۸۷۲۲۷۳۵ - روابط عمومی: ۸۸۱۰۵۳۰۹
توزیع و سازمان شهرستان‌ها: ۸۸۷۲۲۷۳۵
تهران، خیابان قائم‌مقام فراهانی -کوچه آزادگان شماره ۲۶-کدپستی ۱۵۸۶۷۳۳۸۱۱
روابط عمومی: pr@smtnews.ir آگهی: 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: حسین علیزاده

یادداشت

انسان‌ها، همسایگانی دور از فرهنگ



مهرنوش جعفریـان- حامی حیوانـات: حیوانات جزوی از اکوسیســتم ما هستند و حذف آنها از محیط شــهری به‌منزله وارد آمدن خسارت به طبیعت است و چالش‌هــای دیگری را برای ما به‌دنبال خواهد داشــت. به‌عــلاوه آنکه حیوانات بخشــی جدایی‌ناپذیر از زندگی ما هســتند و ســهمی از کره خاکی دارند. در این میان اما برخورد ما با طبیعت با انتقاداتی همراه اســت. رفتار نابخردانــه انســان با حیوانات این روزها و با انتشــار اخبــاری مبنی بر دار زدن سگ‌های خیابانی در تبریز بیش از پیش مورد انتقاد قرار گرفته است.

بدون تردید رشــد خارج از کنترل و انتظار جمعیت حیوانات دردسرساز است اما روش‌های مناسب و انسانی‌تری همچون عقیم‌سازی برای این کار وجود دارد. دولت‌ها در قبال این حیوانات مســئول هستند. شهرداری‌ها نیز برای ساماندهی شــرایط حیوانــات هزینــه دریافــت می‌کنند و در قبال آن مســئول هســتند. عقیم‌ســازی گسترده ســگ‌ها و گربه‌ها ازسوی شــهرداری از یک سو به حفظ اکوسیستم کمک می‌کند و از سوی دیگر نگرانی‌های موجود را برطرف می‌کند. در همین حال می‌توان غذارسانی را هم انجام داد. برای این دست اقدامات حتی می‌توان از کمک‌های مردمی نیز بهره گرفت.

این دســت اقدامات حمایتی در بســیاری از کشــورها در قالبی سازمان‌یافته اجرایی می‌شــود؛ به‌عنوان مثال باکس‌هایــی را در کنار خیابان تعبیه کرده‌اند و به‌ازای قرار دادن مواد بازیافتی توســط مردم در این دســتگاه‌ها، مواد غذایی در اختیار حیوانات قرار می‌گیرد. این روش کاربردی اســت و از جنبه‌های مختلف نقاط قوتی برای طبیعت و محیط‌زیست به‌شمار می‌رود.

ما نیز باید بپذیریم که زندگی انســان‌ها با حیواناتی همچون سگ و گربه‌های خیابانی بســیار در هم تنیده شــده اســت. ما ناخودآگاه در روند زندگی خود بر اکوسیســتم اثرگذار هســتیم. زباله‌های خود را در سطل‌های زباله می‌ریزیم که حیوانات امکان تغذیه از آنها را دارند. حمل‌ونقل‌های انســانی در موارد متعددی زمینه مصدوم یا کشــته شــدن حیوانات را فراهم می‌کند و انــواع دخالت‌های انسانی در روند زندگی حیوانات وجود دارد. در چنین شرایطی تنها از غذارسانی به‌عنوان دخالت انســان در روند طبیعت و اکوسیستم یاد می‌شود. باوجود تمام موارد یادشــده حذف تنها بخشی از دخالت‌های حمایت‌گرانه انسان در طبیعت غیرمنطقی است؛ به‌ویژه که گربه‌ها و سگ‌ها به‌راحتی امکان تغذیه از سطل‌های زباله را دارند.

راهکار اصولی در برخورد با حیوانات چنانچه قرار بر تداوم اثرگذاری ما بر روند طبیعی زندگی و مرگ حیوانات باشــد، عقیم‌ســازی است، چراکه به این ترتیب تعداد حیوانات کنترل می‌شــود. در همین حال می‌توان با واکسینه کردن آنها، فضایی سالم برای تعامل میان انسان و حیوانات را فراهم کرد.

در مواردی متعددی شــاهدیم که این حیوانــات در زبان عامه مردم به انتقال انواع بیماری‌ها به انسان محکوم می‌شوند، این در حالی است که بسیاری از این بیماری‌ها در حال حاضر رایج نیستند و در عین حال امکان کنترل این بیماری‌ها وجود دارد؛ بنابراین نباید اصل موضوع را به فراموشی سپرد و صورت‌مسئله را با حذف ارتباط میان انسان و حیوانات، پاک کرد.

شــهرداری‌ها هزینه‌هایی را برای کنترل جمعیت و ســاماندهی این حیوانات دریافت می‌کنند. در همین حال می‌توان کمک‌های مردمی قابل‌توجهی را برای حمایت از حیوانات جذب و زمینه ســاماندهی شــرایط آنهــا را فراهم کرد؛ کما اینکه در حال حاضر نیز خیرین متعددی در این راســتا تلاش می‌کنند. به‌علاوه آنکه کشتار سگ‌ها نیز نیازمند صرف هزینه است، در حالی که می‌توان از همین بودجه برای ســاماندهی شرایط بهره گرفت و در این مسیر از کمک‌های مردمی اســتفاده کرد. حتی اگر عده‌ای مخالف عقیم‌ســازی حیوانات هستند می‌توانند زمینه انتقال آنها را به فضایی مناسب و ساماندهی‌شان فراهم کنند.

طی ماه‌های گذشــته شــاهد رقم خــوردن روزهای پردغدغــه‌ای برای مردم بوده‌ایم. در چنین شــرایطی برخوردهای غیرمنصفانه با حیوانات، نتیجه مثبتی بــرای اجتماع به همــراه ندارد؛ به‌ویژه که بر رفتار مســالمت‌آمیز با حیوانات در دین ما نیز تاکید شــده و انســان‌ها از آســیب رســاندن به حیوانی که آسیبی بــه ما وارد نکرده‌اند، منع شــده‌اند؛ بنابراین باید تاکید کــرد اقداماتی همچون دار زدن حیوانات، با ادعای انســان بودن و مســلمان بودن ما مغایرت دارد. این دســت اقدامات با هیچ توجیهی قابل‌قبول نیستند و بدون تردید بازتاب منفی و گسترده‌ای در زندگی ما خواهند داشت.

خبر

دوست گربه‌ها در سوریه جنگ‌زده



وقتی ســخن از جنگ به میان می‌آید، ناخودآگاه به یاد مردم به‌ویژه کودکان آواره می‌افتیم؛ مردمانی که ناچارند بار زندگی خود را بسته و از شهر و دیارشان آوره شوند. اما چند نفر از ما در چنین مواقعی به یاد حیوانات می‌افتیم. پرندگان، سگ‌ها و گربه‌هایی که بی‌خانمان می‌شوند؛ بی‌رفیق، درمانده، تنها و گرسنه.

اساســا وقتی جان انسان به‌عنوان اشــرف مخلوقات به خطر افتاده، حمایت از حیوانات چه جایگاهی دارد؟ سخن گفتن از این موضوع کافی است تا موجی از اتهامات و بی‌تفاوتی به نوع بشر به سمت شما روانه شود. حال فکر کنید یکی از همین افراد جنگ‌زده هستید که قصد دارید از حیوانات جنگ‌زده حمایت کنید. بدون تردید مسیر دشواری پیش روی چنین فردی است؛ انسانی که قلبی از طلا دارد و یکی از متفاوت‌ترین و سخت‌ترین انتخاب‌ها را کرده است.

طــی درگیری‌های ســوریه صدها حیــوان خانگی صاحبان خود را از دســت داده‌اند. ده‌ها هزار نفر بر اثر درگیری نظامی هفت‌ساله در سوریه کشته شده‌اند. حیوانات خانگی و حتی خیابانی نیز ســهم خود را در جنگ دارند؛ ســهمی که اغلب نادیده گرفته می‌شــود. محمد علا جلیل، راننده سابق آمبولانس از حلب در شمال غربی سوریه، به‌دنبال مراقبت از حیوانات خانگی که تنها مانده بودند، در ســال ۲۰۱۳ پناهگاهــی برای گربه‌های بی‌سرپرســت باز کرد. ۳ ســال بعد (ســال ۲۰۱۶) پناهگاه جلیل در محاصره رژیم حلب، گلوله‌باران شد؛ اما جلیل توانســت ۲۲ گربه را نجات دهد. او پناهگاه جدیدی در کافرنایا در حومه غربی حلب برای حیوانات خانگی بدون مراقبت افتتاح کرد. جلیل این پناهگاه را به‌نام نخســتین گربه‌اش ارنستو نام‌گذاری و داخل آن به‌همراه دوستش محمد یوسف که دامپزشک است، کلینیکی برای معالجه گربه‌ها ایجاد کرد. جلیل اعلام کرد: من از مدت‌ها قبل عاشق گربه‌ها بوده‌ام. گوشت را از قصاب‌ها جمع می‌کردم و به گربه‌هــا می‌دادم. این حامیان حیوانات هزینه خانه گربه‌ها را به لطف کمک‌های آنلاین خارج از سوریه تامین و گربه‌ها را به نام اهداکنندگان نام‌گذاری می‌کنند.

جلیــل می‌گویــد: مــا در اینجا گربه‌هــا را تغذیه می‌کنیم و بــه آنها خدمات بهداشــتی ارائه می‌دهیم. هر اتفاقی بیفتد با آنها خواهم ماند، زیرا کســی که در قلب خود به انسان‌ها رحم کند، به هر موجود زنده‌ای نیز رحم می‌کند.

«درست» یا «نادرست» غذارسانی به حیوانات

زمینی امن برای همه



عکس‌ها: آیدا فریدی

مرضیــه احقاقــی: **«به کــدام حیوانــات غذا بدهیــم و به کدام ندهیم؟» این ســوالی اســت که شــاید اغلب حیوان‌دوستان از خود پرسیده باشند. شاید برای تمام حامیان حیوانات پیش آمده باشد که هنگام غذارسانی به گربه‌ها یا سگ‌های خیابانی ازسوی عابران، همسایگان و حتی اقوام محکوم شده‌اند؛ افرادی که به این حیوانات به چشــم مزاحم و آلاینده زیســتگاه خود می‌نگرند و حامیان را مقصر رشــد جمعیت آنها، بیماری‌های‌شــان و تلف‌نشدن‌شــان از گشنگی می‌دانند. گویی از یاد برده‌اند قدمت حضور حیوانات در کره خاکی به‌مراتب بیشتر از نوع بشر است. ما تنها وارثان این سرزمین نیستیم. ما حتی وارثان شایسته‌ای برای این کره خاکی نبوده‌ایم. کافی اســت چشــم بچرخانیم و ببینیم با زمین چه کرده‌ایم؛ چه می‌کنیم. اگر نســبت به غذارسانی به حیوانات دودل هستیم، کافی است تحقیقی مختصر داشته باشیم و ببینیم کدام رفتار ما به‌منزله آسیب به حیات‌وحش اســت و باید از آن خودداری کنیم. کدام رفتارمان به‌منزله ادای دین به این همســایگان قدیمی اســت و برای تقویت و شناخت هرچه بیشتر آن تلاش کنیم.**

حمایت از حیوانات زیر ذره‌بین

غذارســانی به حیوانات بدون صاحب، اهلی و خانگی تفاوت‌هایی با غذارســانی به حیوانات حیات‌وحش دارد. هرچنــد در مــواردی تفاوت‌هــای میان این دو دســته به‌درســتی تبیین نمی‌شود و در نتیجه حامیان حیوانات به‌ویژه سگ‌ها و گربه‌ها متهم به بر هم زدن نظم طبیعت و عامــل اصلی رشــد قابل‌توجه این گونه‌هــا به‌ویژه در محیط‌های شهری می‌شوند. گویی تنها حامیان حیوانات متهم نابسامانی‌های شهری هستند، در حالی که تنها با نگاهی گذرا و سرسری به سطل‌های زباله شهر درمی‌یابیم غذا برای ســیر کردن تمام این گربه‌ها و سگ‌ها موجود و حتی به‌مراتب بیشــتر است. در واقع زندگی در دوران ســرمایه‌داری و رواج ریخت‌وپاش به‌عنوان فرهنگ مورد قبــول مردم زمینــه افزایش دورریز غــذا را فراهم کرده اســت. با چنین شرایطی توقع غذارســانی به گربه‌ها یا سگ‌های خیابانی زمینه گرسنگی آنها را فراهم نمی‌کند، بلکه تنها شاهد حضور هرچه بیشتر این حیوانات اطراف سطل‌های زباله خواهیم بود.

علاوه بر این باید تاکید کرد گرسنگی زمینه مدیریت جمعیــت این حیوانات و همچنیــن کنترل بیماری‌های مشــترک آنها با انســان‌ها را فراهم نمی‌کنــد. در واقع کنتــرل جمعیت و بیماری‌های مشــترک میان انســان و گربه یا ســگ راه‌حل دیگری دارد که در بســیاری از کشــورهای پیشرفته اجرایی شــده و با نتایج مثبتی نیز همراه بوده اســت. منــع حمایت از ایــن حیوانات تنها زمینــه ضعیف شــدن یا بیماری آنهــا را فراهم می‌کند. یعنی با پیمودن این مســیر از زیبایی چهره شــهرهای ما کاســته می‌شود؛ بنابراین امید می‌رود با نگاهی جامع و همه‌جانبه به مســئله غذارسانی به حیوانات این دست حواشی مرتفع شود.

حیوانات، جزء جدایی‌ناپذیر جامعه



نــادر عســکری، متخصص بیماری‌های داخلی حیوانــات خانگی و مدرس دانشگاه در گفت‌وگو با صمت غذارسانی به حیواناتی همچون سگ و گربه‌های خیابانی را اقدامی مثبت ارزیابی کرد و افزود: این اقدام موجب می‌شــود این حیوانات از خوردن لاشــه حیوانات مرده یا زباله‌های عفونی خودداری کنند. به این ترتیب قدمی مثبت در راســتای ارتقای سلامت این موجودات و حتی جامعه انســانی برداشــته می‌شود. عسکری حیوانات خیابانی همچون سگ و گربه را جزء جدایی‌ناپذیر جامعه دانســت که تعامل قابل‌توجهی با انســان‌ها دارنــد؛ از ایــن‌رو غذارســانی به حیوانات را اقدامی مثبت ارزیابــی کرد که در آموزه‌های دینی نیز بر آن تاکید شده است. این کلینیسین فعال در شهر تهران در ادامه تاکید کرد: غذارســانی به حیوانات باید با شــناخت و رعایت الزاماتی باشد. مشورت با دامپزشکان و بهره‌گیری از نظرات تخصصی از یک ســو می‌تواند زمینه غذارســانی سالم به حیوانات را فراهم کند و از سوی دیگر نیز حد و حدود این اقدام را مشخص سازد. عسکری گفت: هر غذایی که این حیوانات از خوردن آن اســتقبال می‌کنند، لزوما برای ســلامتی آنها مفید نیســت؛ به‌عنوان مثال در مواردی شــاهدیم که حامیان ناشــی، اقدام به تغذیه گربه‌ها با جگر انواع حیوانات می‌کنند، این در حالی است که مصرف بی‌رویه این محصولات غذایی زمینه مسمومیت آنها را فراهم می‌کند؛ بنابراین در مجموع می‌توان این‌طور جمع‌بندی کــرد که غذارســانی و حمایت با کســب دانش کافی و بهره‌گیــری از تجربه متخصصان دامپزشکی اقدام مثبتی است.

راه‌حل‌های منطقی ساماندهی

وی در پاسخ به سوالی مبنی بر تاثیر غذارسانی و حمایت از حیوانات خیابانی همچون ســگ و گربه بر رشــد زادوولد آنها گفت: بدون تردید رســیدگی به این حیوانات زمینه ســلامتی کلی و به‌دنبال آن ســلامت تولید مثل آنها را فراهم می‌کند، اما برای کنترل جمعیت این حیوانات راه‌حل‌های منطقی و ســلامتی اندیشــیده شده است. در تمام دنیا برای کنترل جمعیت حیوانات خیابانی از راهکار عقیم‌سازی استفاده می‌شود. در کشور ما نیز شهرداری‌ها متولی کنترل جمعیت این حیوانات هستند. این نهاد عموما بودجه خوبی برای ســاماندهی حیوانات خیابانی دریافت می‌کنــد؛ بنابراین انتظار می‌رود با نگهداری حیوانات در کمپ، عقیم‌سازی و سپس رهاسازی مجدد آنها، زمینه ساماندهی شرایط این دســته از حیوانات را فراهم کند. بدون تردید این دســت اقدامات تاثیر بسزایی در ارتقای ســلامت عمومی جامعه خواهد داشــت. با این حال باید اقرار کرد شــهرداری‌ها باوجود دریافت بودجه مناســب، به بدترین شــکل ممکن عمل می‌کنند. عســکری در پاسخ به سوالی مبنی بر تلاش‌های رسانه‌ای برای کاهش حمایت یا غذارسانی به حیوانات خیابانی گفت: برخورد با حیواناتی همچون سگ و گربه خیابانی موضوع تازه‌ای نیست و تجربه کافی رودررویی با آن در کشــورهای مختلف وجود دارد. بســیاری از کشــورهای پیشرفته تاکنون توانسته‌اند قدم‌های مثبتی در مسیر ساماندهی و حمایت از این حیوانات بردارند؛ به‌عنوان مثال در سال ۲۰۰۶ جمعیت کل ســگ‌های ولگرد دنیا ۲۰۰ میلیون قلاده برآورد شــد و در ادامه کشــورهای متعدد تلاش کردند زندگی و تولید مثل این حیوانات را کنترل کنند.

راهکارهای اصولی برای کنترل جمعیت

این متخصص بیماری‌های داخلی حیوانات خانگی گفت: بســیاری از کشورها اقدام به ســاماندهی، عقیم‌سازی و ارتقای سلامت این حیوانات کرده‌اند. اقدامات انجام‌شده مانع خلق گونه‌های بین‌حیوانی همچون گرگاس می‌شود. توله مشترک سگ و گرگ با عنوان گرگاس خوانده می‌شــود که موجودی بســیار خطرناک است و ایجاد آن صحیح نیست؛ بنابراین با راهکارهایی زمینه رفع این دســت اختلالات ایجاد شــده اســت. وی در ادامه افزود: سوئد نخستین کشوری است که توانسته تولیدمثل این حیوانات را کنترل کند و از ســال ۲۰۱۶، دیگر جمعیت این حیوانات در این کشــور، افزایش نیافته است. عسکری در پاسخ به سوالی مبنی بر حاکم بودن نگاه اقتصادی در حمایت کردن یا نکردن حیوانات خانگی و شائبه‌هایی که گاهی در این زمینه بیان می‌شود، گفت: جمعیت پت در کشور ما قابل‌توجه است؛ بنابراین جامعه دامپزشکان نفعی از این دست اقدامات حمایتی نمی‌برند. به‌علاوه آنکه بســیاری از دامپزشــکان خود در رده حامیان حیوانات قرار دارند و تلاش می‌کنند به ســهم خود اثرگذار باشــند. البته این دست حمایت‌ها می‌تواند زمینه ارتقای کسب‌وکار فروش مواد غذایی حیوانات را فراهم کند؛ با این وجود نمی‌توان به آن خرده گرفت و حتی باید به‌عنوان مســیری برای ارتقای فعالیت‌های اقتصادی در جامعه به آن نگریســت. عســکری تاثیر این دست حمایت‌ها بر کاهش بیزینس حیوانات را هم ناچیز دانست و گفت: سلیقه افراد در نگهداری و مواجهه با حیوانات متفاوت است. به‌علاوه آنکه نگهداری از حیواناتی که در طول ســال‌ها با طبیعت ســازگار شده‌اند، در خانه به‌سادگی امکان‌پذیــر نیســت. فردی که گربه‌ای بــا نژاد DSH را می‌پذیرد بایــد صبر و حوصله قابل‌توجهی داشته باشد، چراکه این گونه گربه‌ها انرژی بسیار بالایی دارند و دردسرهای نگهداری آنها بالاست. یا سگ نژاد بزرگ بومی ایران را نمی‌توان در خانه نگه داشت، اما این گونه برای نگهبانی باغ‌ها بسیار گزینه مناسبی است و سازگاری بالایی با آب‌وهوای کشور ما دارد. در مجموع باید اذعان کرد نگهداری از سگ و گربه‌های سازگار با طبیعت و گونه‌های با نژادهای ویژه‌تر شــرایط متفاوتی دارد و عموما افرادی با نگاه‌های مختلف داوطلب آن می‌شوند. در واقع هر کدام خواهان خودشان را دارند.

سخن پایانی

هرازگاهی انتشــار اخباری مبنی بر حیوان‌آزاری احساسات عمومی را جریحه‌دار می‌کند و صدای حامیان حیوانات به فریاد بلند می‌شود. اقدام نابخردانه پیمانکار شــهرداری تبریز برای معدوم کردن سگ‌های خیابانی یکی از مهم‌ترین اتفاقات اخیر است که با موجی از نارضایتی‌ها همراه شد. عموما در چنین روزهایی و تحت تاثیر افکار عمومی، ســاماندهی شرایط حیوانات خیابانی بیش از پیش مورد توجه قرار می‌گیرد.

در چنیــن فضاهایی موضــوع مدیریت جمعیت ایــن حیوانات مطرح می‌شــود. این اقدام از اهمیت ویژه‌ای برخوردار اســت و باید مورد توجه قرار گیرد. کنترل جمعیت ســگ و گربه‌هایی که در شــهرها، روستاها و حاشیه شهرها به‌صورت رها زندگی می‌کنند، ضروری است و حتی تاثیر بســزایی در رشد کیفیت زندگی آنان دارد؛ بر همین اساس نیز در برخی کشــورها طرحی با عنوان Trap-Neuter-Return اجرایی می‌شود. در ایــن طرح حیوان عقیم و پس از طی کــردن مرحله نقاهت دوباره به محل زندگی خود بازگردانده می‌شود.

در طرح یادشــده افراد بــه عضویت گروه‌های حمایــت از حیوانات در می‌آیند و طریقه به دام‌اندازی حیوانات را می‌آموزند. سلامتی این حیوانات چک و مشکلات بهداشتی‌شان مرتفع و حتی واکسینه و عقیم می‌شوند. در نهایت نیز حیوان یادشــده به محل سابق زندگی خود بازگردانده یا به افراد واجد شــرایط سپرده می‌شــود. با اجرای طرح موردبحث از یک سو جمعیت این حیوانات کنترل می‌شود و از سوی دیگر خطرات زندگی در محیط شهری برای‌شان به‌مراتب کاهش می‌یابد.





