



کارگران؛ قهرمانان جبهه کار و تولید



منبع: ؟؟؟؟

## بازار مسکن ۱۴۰۵ به کدام سمت می‌رود؟

# مستاجران در تنگنا

بازار مسکن ایران در امسال در حالی مسیر خود را ادامه می‌دهد که همزمان چند متغیر مهم بر این بازار اثرگذار شده‌اند: از یک‌سو افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، رشد نرخ نهاده‌های ساختمانی و کاهش توان سرمایه‌گذاری سازندگان، و از سوی دیگر افت قدرت خرید خانوارها، رکود نسبی معاملات و نگرانی مستأجران از فصل جابه‌جایی، شرایطی پیچیده را در این بازار رقم زده است.

بازار مسکن همواره یکی از مهم‌ترین بازارهای اقتصادی کشور بوده و به دلیل ارتباط مستقیم با معیشت خانوار، اشتغال، سرمایه‌گذاری و صنایع وابسته، تحولات آن آثار گسترده‌ای بر سایر بخش‌های اقتصاد دارد. اکنون فعالان این حوزه معتقدند اگرچه بازار وارد فاز جهش هیجانی نشده، اما نشانه‌هایی از رشد تدریجی قیمت‌ها و افزایش فشار هزینه‌های

در آن دیده می‌شود. در سال‌های گذشته، مسکن علاوه بر نقش مصرفی، سرمایه‌ای یک کالای سرمایه‌ای نیز مورد توجه قرار گرفته است. همین مسئله سبب شده در دوره‌های تورمی، بخشی از نقدینگی به سمت این بازار حرکت کند. با این حال در شرایط فعلی، کاهش توان خرید مردم و محدودیت منابع مالی، مانع از رونق پرشتاب معاملات شده است. یکی از

## ارتباط اجاره بها با معیشت خانوار

مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر بازار مسکن در ماه‌های اخیر، رشد هزینه‌های ساخت‌وساز است. افزایش نرخ مصالح ساختمانی، هزینه دستمزد، خدمات مهندسی و عوارض شهری، فشار زیادی بر سازندگان وارد کرده است. در این میان، نوسانات تولید در برخی صنایع از جمله فولاد نیز نگرانی‌هایی درباره آینده هزینه ساخت ایجاد کرده است.

## بازار خانه در پیچ جدید

می‌شوند. خروج این گروه از چرخه ساخت، در میان‌مدت می‌تواند به کاهش عرضه واحدهای جدید منجر شود؛ مسئله‌ای که خود زمینه‌ساز رشد بیشتر قیمت‌ها خواهد بود. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در همین رابطه می‌گوید: باید توجه داشت که مسکن یک نیاز اساسی و همیشگی برای انسان است و تحت هیچ شرایطی از بین نمی‌رود؛ بلکه در وضعیت فعلی و با توجه به تخریب برخی واحدهای مسکونی، این نیاز افزایش نیز یافته است. وی ادامه داد: در حال حاضر متقاضیان برای اجاره، خرید یا پیش‌خرید در بازار حضور دارند و ضروری است شرایط برای تسهیل این معاملات فراهم شود. این موضوع نشان می‌دهد برخلاف برخی بازارهای سرمایه‌ای که ممکن است در دوره رکود با افت شدید تقاضا مواجه شوند، بازار مسکن همواره دارای تقاضای مصرفی است. هرچند ممکن است خریداران خرید خود را به تعویق بیندازند، اما نیاز به سرپناه قابل حذف نیست.

سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت‌وگو با خبرنگار مهر درباره وضعیت بازار مسکن، اظهار کرد: با توجه به آسیب‌هایی که به صنایع فولاد وارد شده، پیش‌بینی می‌شود هزینه‌های ساخت‌وساز با افزایش قابل توجهی مواجه شود که این موضوع می‌تواند بر فعالیت سازندگان اثر مستقیم بگذارد. وی افزود: در چنین شرایطی، احتمال خروج برخی سازندگان خرد از بازار وجود دارد، چراکه افزایش هزینه‌ها و کاهش صرفه اقتصادی، توان اجرای پروژه‌های جدید را از آنها سلب می‌کند.

این اظهارات نشان می‌دهد بخش تولید مسکن، به‌ویژه سازندگان کوچک و متوسط، بیش از سایرین در معرض آسیب قرار دارند. معمولاً در دوره‌های افزایش هزینه، پروژه‌های بزرگ‌تر به دلیل دسترسی بهتر به منابع مالی و مقیاس اقتصادی، توان ادامه فعالیت بیشتری دارند، اما سازندگان خرد نخستین گروهی هستند که از بازار خارج

## رکود معاملات خرید و فروش ادامه دارد

اگرچه بازار مسکن از اواخر فروردین‌ماه وارد فاز جدیدی از فعالیت شده، اما همچنان نشانه‌ای از رونق گسترده خرید و فروش دیده نمی‌شود. فعالان بازار می‌گویند حجم معاملات نسبت به دوره‌های رونق فاصله معناداری دارد و بیشتر تقاضا در واحدهای کوچک‌تر است یا املاک با نرخ پایین‌تر متمرکز شده است. علت اصلی این وضعیت، کاهش قدرت خرید خانوارها و فاصله زیاد میان درآمد و نرخ مسکن است. در بسیاری از مناطق شهری، خانوارهای متوسط نیز برای خرید یک واحد کوچک نیازمند سال‌ها پس‌انداز یا دریافت تسهیلات سنگین هستند. در چنین فضای، بخشی از تقاضا به سمت پیش‌خرید حرکت کرده است؛ زیرا متقاضیان تلاش می‌کنند با پرداخت مرحله‌ای، امکان خانه‌دار شدن را حفظ کنند. با این حال ریسک‌های حقوقی و نگرانی از تأخیر در تحویل پروژه‌ها همچنان از چالش‌های این بخش محسوب می‌شود.

## آینده بازار؛ صعود آرام یا جهش جدید؟

کارشناسان معتقدند در کوتاه‌مدت، بازار مسکن بیشتر در مسیر افزایش تدریجی نرخ حرکت خواهد کرد تا جهش ناگهانی. تا زمانی که توان خرید خانوارها محدود باشد، احتمال رونق تورمی شدید پایین‌تر است، اما اگر عرضه کاهش یابد و هزینه ساخت همچنان بالا برود، فشار قیمتی در ماه‌های آینده تشدید خواهد شد. محرمی‌نمین تأکید کرد: در صورتی که در حوزه‌هایی مانند عوارض و مالیات برای سازندگان و مالکان تسهیل‌گری صورت نگیرد، افزایش قیمت‌ها در امسال دور از انتظار نخواهد بود. این حال امیدواریم با همکاری و مجاهدت میان مردم، از بروز افزایش‌های هیجانی در بازار اجاره جلوگیری شود. وی در پایان درباره وضعیت فعلی بازار خاطر نشان کرد: بازار مسکن از اواخر فروردین‌ماه وارد فاز جدیدی از فعالیت شده و در حال حاضر با شیب ملایم صعودی در حال حرکت است، اما همچنان از هیجانات شدید در بخش خرید و فروش خبری نیست. در حال حاضر معاملات در بخش واحدهای کوچک، املاک خرد و پیش‌فروش‌ها در حال انجام است و بازار در شرایطی نسبتاً آرام قرار دارد.

## سخن پایانی

بازار مسکن در امسال در نقطه حساسی قرار گرفته است؛ از یک سو فشار هزینه ساخت و کاهش عرضه باقوه، و از سوی دیگر افت قدرت خرید و رکود معاملات، این بازار را در وضعیت تعادلی شکننده قرار داده است. در چنین شرایطی، سیاست‌گذاری دقیق برای حمایت از تولید، تسهیل تأمین مالی، ساماندهی بازار اجاره و تقویت امنیت حقوقی معاملات، بیش از هر زمان دیگری ضروری به نظر می‌رسد. اگر این سیاست‌ها به‌موقع اجرا نشود، بازار مسکن همچنان با رشد بیشتر قیمت‌ها و فشار مضاعف بر خانوارها مواجه خواهد بود؛ اما در صورت مدیریت صحیح، می‌توان از تکرار جهش‌های سنگین گذشته جلوگیری کرد.

## آمار اشتغال در کارخانه‌های صنعتی

در زمستان سال ۱۴۰۴، حدود ۷ میلیون و ۹۲۵ هزار و ۹۱۰ نفر در بخش صنعت مشغول به کار بوده‌اند که نسبت به زمستان ۱۴۰۳ تعداد ۲۱۸ هزار و ۱۰۸ نفر از آنها کم شده است. به گزارش مهر، بررسی‌ها از آخرین وضعیت اشتغال در بخش صنعت کشور بر اساس آمار استخراجی مرکز آمار ایران - حکایت از آن دارد که در زمستان سال ۱۴۰۴، ۷ میلیون و ۹۲۵ هزار و ۹۱۰ نفر در این بخش مشغول به کار بوده‌اند که یعنی ۳۲.۵ درصد از کل اشتغال کشور مختص بخش صنعت بوده است. تعداد شاغلان صنعتی در نقاط شهری ۶ میلیون و ۳۰۸ هزار و ۸۹۸ نفر و در نقاط روستایی یک میلیون و ۶۱۷ هزار و ۱۲ نفر بوده است. نکته قابل توجه آنکه تعداد شاغلان صنعتی نقاط شهری و روستایی نسبت به زمستان سال ۱۴۰۳ به ترتیب با کاهش ۱۳۵ هزار و ۴۲۲ نفر (۰.۸ درصد) و ۸۲ هزار و ۶۷۶ نفری (۱.۵ درصد) مواجه شده است.

همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد که تعداد شاغلان صنعتی مرد ۷ میلیون و ۱۳۲ هزار و ۱۳۵ نفر و تعداد شاغلان صنعتی زن ۷۹۳ هزار و ۷۷۵ نفر بوده است که البته از نظر ظرفیت شغلی، تعداد شاغلان صنعتی مرد بیشتر از زن بوده؛ به این ترتیب در زمستان ۱.۲ درصد و ۰.۶ درصد از تعداد شاغلان مرد و زن کاسته شده است. با توجه به اینکه در زمستان سال ۱۴۰۳ شاغلان در بخش صنعت ۸ میلیون و ۱۴۴ هزار و ۱۸ نفر بودند و زمستان ۱۴۰۴، ۲۱۸ هزار و ۱۰۸ نفر (یک درصد) از آنها کم شده، به نظر می‌رسد قطع برق و گاز واحدهای صنعتی و نوسانات اقتصاد کشور منجر به تعدیل نیرو در واحدهای

## تقویت تاب آوری بنگاه‌های خرد

آرمان ناصری-کارشناس توسعه کسب و کار: در هر دوره بحران به ویژه زمانی که اقتصاد تحت تاثیر جنگ قرار می‌گیرد نخستین لایه‌ای که دچار آسیب جدی می‌شود کسب و کارهای خرد و بنگاه‌های کوچک هستند این بنگاه‌ها ستون اصلی اشتغال محلی به شمار می‌روند و با وجود مقیاس کوچک سهم بزرگی در معیشت خانوارها دارند کاهش تقاضا نوسان نرخ مواد اولیه اختلال در زنجیره تأمین و محدودیتهای عملیاتی فشارهای سنگینی بر آنها وارد می‌کند و در بسیاری موارد حتی چند ماهه افت درآمد می‌تواند آنها را در آستانه تعطیلی قرار دهد از این رو حفظ فعالیت این بنگاه‌ها یک ضرورت اساسی برای جلوگیری از گسترش بیکاری و رکود است.

در چنین شرایطی سیاست‌های حمایتی دولت به ویژه سیاست‌های مربوط به سرمایه در گردش نقش مهمی در جلوگیری از توقف فعالیت اقتصادی بنگاه‌های خرد ایفا می‌کند. براساس مصوبه دولت، وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام به فراهم کردن تسهیلات سرمایه در گردش برای بنگاه‌های خرد و متوسط کرده تا از کاهش شدید اشتغال و خاموش شدن چرخه تولید جلوگیری شود این تصمیم در پاسخ به افت معنای درآمد بنگاه‌ها در اثر پیامدهای جنگ بوده و تلاش دارد امکان ادامه فعالیت حداقلی در دوره بحران را فراهم آورد. یکی از نکات مهم این برنامه آن است که فراخوان تسهیلات به صورت مرحله‌ای و برای گروه‌های مختلف صادر می‌شود این شیوه باعث می‌شود توزیع منابع هدفمندتر و منطبق بر میزان آسیب‌پذیری هر استان و هر رشته اقتصادی باشد همچنین اجرای تدریجی سبب می‌شود مشکلات احتمالی در روند ثبت نام یا تخصیص منابع به سرعت شناسایی و اصلاح شود و از هدررفت منابع جلوگیری گردد این رویکرد نشان دهنده آن است که حمایت مالی با نگاه برنامه‌ای و نه واکنشی طراحی شده و هدف آن پایداری اجتماعی و اقتصادی است.

مرحله نخست تمرکز خود را بر تأمین حقوق و دستمزد کارگران بنگاه‌هایی گذاشته که در استان‌ها و رسته‌های آسیب دیده با افت قابل توجه درآمد مواجه شده‌اند این انتخاب اهمیت زیادی دارد زیرا مهم‌ترین هزینه جاری بنگاه‌های خرد پرداخت حقوق است و کوچک‌ترین اختلال در آن به معنای تعدیل نیروی کار و تضعیف پایه اشتغال محلی خواهد بود با تأمین این بخش حیاتی بنگاه امکان ادامه فعالیت ولو در حد حداقلی را حفظ می‌کند و از خروج نیروی کار ماهر جلوگیری می‌شود.

حفظ نیروی انسانی در زمان بحران یک مزیت بلندمدت نیز دارد زیرا اگر کارگران شغل خود را از دست بدهند احتمال خروج آنها از فعالیت تخصصی بسیار زیاد است و پس از بحران بازگرداندن آنها به همان چرخه تولید بسیار دشوار خواهد شد بنابراین تسهیلات مرحله نخست علاوه بر اثر کوتاه مدت یک سرمایه‌گذاری بلندمدت در پایداری مهارتی نیروی کار محسوب می‌شود.

وقتی حقوق کارگران پرداخت می‌شود جریان مصرف خانوارها در سطح محلی حفظ می‌گردد و این موضوع از کاهش شدید تقاضا جلوگیری می‌کند در واقع این سیاست نوعی حمایت دومینو وار ایجاد می‌کند زیرا درآمدی که در خانوار می‌رسد دوباره به صورت خرید کالا و خدمات به همان اقتصاد محلی باز می‌گردد بنابراین اثر تکاثری این سیاست موجب می‌شود رکود عمیق تر نشود و فعالیت بخش‌های دیگر نیز تا حدی حفظ شود.

سیاست اعطای تسهیلات سرمایه در گردش بر یک منطق اقتصادی استوار است بنگاه‌های خرد اگرچه کوچک هستند اما نقش آنها در پویایی اقتصاد محلی بسیار بزرگ است و توقف آنها به سرعت به توقف فعالیت واحدهای وابسته می‌انجامد بنابراین حمایت مارج مالی برای ادامه فعالیتشان از منظر اقتصاد کلان اقدامی کارآمد و دارای بازده اجتماعی بالاست.

با این حال برای اثربخشی کامل این طرح لازم است مراحل بعدی نیز اجرا شود بنگاه‌ها صرفاً به پرداخت دستمزد نیاز ندارند بلکه برای ادامه تولید نیازمند تأمین مواد اولیه ابزار کار هزینه‌های انرژی و هزینه‌های عملیاتی دیگر نیز هستند در آینده باید بسته‌های مکمل طراحی شود تا بنگاه‌ها از مرحله بقا به مرحله بازگشت به تولید پایدار برسند همچنین ارائه آموزش مشاوره بازار و تسهیلاتی در کنار حمایت مالی می‌تواند توان تاب آوری آنها را افزایش دهد.

در پایان باید گفت سیاست دولت برای حمایت از بنگاه‌های خرد به ویژه از طریق تسهیلات سرمایه در گردش اقدام مهمی در مدیریت آثار اقتصادی جنگ است تمرکز بر حفظ اشتغال در مرحله نخست باعث می‌شود شبکه نیروی انسانی و ظرفیت تولید کشور حفظ شود ادامه این سیاست و توسعه آن در مراحل بعدی می‌تواند نقش مهمی در پایداری اقتصادی و جلوگیری از گسترش رکود ایفا کند و زمینه بازسازی سریع تر اقتصاد پس از عبور از شرایط جنگی را فراهم آورد.

## هشدار درباره قراردادهای خارج از سامانه‌های رسمی

یکی از موضوعات مهم بازار مسکن در ماه‌های اخیر، روند ثبت قراردادهای و دسترسی مشاوران املاک به سامانه‌های رسمی است. فعالان این صنف معتقدند اختلال یا محدودیت در این سامانه‌ها می‌تواند معاملات را به سمت قراردادهای غیررسمی سوق دهد؛ موضوعی که امنیت حقوقی شهروندان را کاهش می‌دهد. محرمی‌نمین گفت: متأسفانه مدتی است دسترسی مشاوران املاک به قراردادهای یکسان در سامانه «کاتب» قطع شده و این موضوع روند انجام معاملات را با مشکل مواجه کرده است. خروج قراردادهای بسترهای رسمی، موجب کاهش امنیت حقوقی معاملات می‌شود و شهروندان باید بدانند قراردادهای دستی که خارج از سامانه‌های رسمی تنظیم می‌شود، در مراجع قضایی اعتبار لازم را ندارد.

وی افزود: در چنین شرایطی ممکن است برای قراردادهای دستی حکم تخلیه صادر نشود یا مستأجران در بازپس‌گیری و جانش‌مواجه شوند، بنابراین تأکید می‌شود تمامی قراردادهای صرفاً در سامانه‌های مجاز مانند «کاتب» یا «خودنویس» و از طریق مشاوران املاک دارای مجوز ثبت شود. این هشدار از آن جهت اهمیت دارد که در فصل جابه‌جایی، بسیاری از خانوارها با عجله و بدون توجه به جزئیات حقوقی اقدام به تنظیم قرارداد می‌کنند؛ مسئله‌ای که می‌تواند بعدها منجر به اختلافات پرهزینه شود.

بازار اجاره زیر فشار تورم بازار اجاره همچنان یکی از پرچالش‌ترین بخش‌های مسکن است. رشد نرخ خرید مسکن، کاهش بازدهی سایر بازارها و تورم عمومی اقتصاد، سبب شده مالکان نیز انتظارات قیمتی بالاتری در قراردادهای اجاره داشته باشند. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره روند قیمت‌ها گفت: باید واقعیت‌های اقتصادی از جمله تورم سالانه در بخش مسکن را نیز در نظر گرفت که به‌صورت طبیعی موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود. وی درباره سیاست تعیین سقف اجاره‌بها افزود: در حوزه اجاره اگرچه انتظار می‌رود مالکان شرایط مستأجران را در نظر بگیرند، اما تعیین نرخ‌های دستوری مانند سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها، کارآمد نبوده و در عمل به‌عنوان کف مذاکرات عمل می‌کند.

به گفته وی، این نرخ در برخی مناطق شهری، به‌ویژه مناطق شمالی، عملاً رقم بالایی محسوب می‌شود و در مناطق جنوبی نیز به دلیل سطح درآمد، امکان تحقق آن وجود ندارد و افزایش اجاره‌بها باید متناسب با شرایط واقعی بازار و توان مالی مستأجران باشد. این اظهارات نشان می‌دهد نسخه واحد برای تمام مناطق شهری نمی‌تواند کارآمد باشد. تفاوت سطح درآمد، ارزش ملک، میزان تقاضا و شرایط محله‌ها باعث شده بازار اجاره در هر منطقه رفتار متفاوتی داشته باشد.

وضعیت اشتغال صنعتی در زمستان ۱۴۰۴	
تعداد کل شاغلان صنعتی	۷ میلیون و ۹۲۵ هزار و ۹۱۰ نفر
شاغلان نقاط شهری	۶ میلیون و ۳۰۸ هزار و ۸۹۸ نفر
شاغلان نقاط روستایی	یک میلیون و ۶۱۷ هزار و ۱۱۲ نفر

سهم صنعت از کل اشتغال کشور	
سال ۹۵	۳۱.۹ درصد
سال ۹۶	۳۲ درصد
سال ۹۷	۳۲ درصد
سال ۹۸	۳۲ درصد
سال ۹۹	۳۳.۳ درصد
سال ۱۴۰۰	۳۴.۷ درصد
سال ۱۴۰۱	۳۴.۶ درصد
سال ۱۴۰۲	۳۴.۶ درصد
سال ۱۴۰۳	۳۳.۵ درصد
سال ۱۴۰۴	۳۲.۵ درصد

پس از پاییز سال ۱۴۰۰ این سهم رو به کاهش بود و در سال ۱۴۰۱ به ۳۳.۶ درصد رسید، اما مجدد در سال ۱۴۰۲ روند افزایشی شد و به ۳۴.۹ درصد رسید. در ادامه نیز در سال ۱۴۰۳ به ۳۳.۵ درصد و نهایتاً در سال ۱۴۰۴ به ۳۲.۵ درصد رسید که تقریباً به سطح سال ۱۳۹۸ بازگشته است.

**آگهی دعوت به مجمع عمومی عادی سالیانه**  
**منتهی به ۱۴۰۴/۱۰/۳۰**

**شرکت صنایع سیمان گیلان سبز (سهامی خاص)**  
**به شماره ثبت ۴۴۶ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۳۶۳۴۴۳**

بدین وسیله از کلیه سهامداران محترم شرکت صنایع سیمان گیلان سبز (سهامی خاص) و با نیامبندگان قانونی آنها دعوت می‌شود تا در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ این شرکت که در ساعت ۱۰ صبح روز شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶ در محل دفتر تهران واقع در: خیابان فردوسی، خیابان شهید تقوی، کوی انوشیروانی، پلاک ۵ برگزار می‌گردد، حضور بهم رسانند.

**دستور جلسه:**

- ۱- استماع گزارش هیئت مدیره در خصوص عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۰/۳۰.
- ۲- استماع گزارش حسابرس و بازرس قانونی در خصوص عملکرد هیئت مدیره و صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۰/۳۰.
- ۳- تصمیم‌گیری در خصوص صورت‌های مالی (صورت وضعیت مالی و صورت سود و زیان) سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ و تصویب آن.
- ۴- انتخاب بازرس قانونی، حسابرس مستقل و بازرس علی‌البدل برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۱۰/۳۰.
- ۵- انتخاب روزنامه کثیرالانتشار جهت درج آگهی‌های شرکت.
- ۶- تعیین حق حضور هیئت مدیره و کمیته حسابرسی برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۱۰/۳۰.
- ۷- انتخاب اعضاء هیئت مدیره.
- ۸- سایر مواردی که در صلاحیت مجمع عمومی عادی سالیانه می‌باشد.

**هیئت مدیره شرکت صنایع سیمان گیلان سبز (سهامی خاص)**