

ریزش بی سابقه قیمت وام مسکن در تهران



جهش قیمت خانه منجر به افت ۷۳ درصدی معاملات و ریزش بی سابقه قیمت اوراق تسهیلات مسکن شده است.

به گزارش ایسنا، میانگین قیمت مسکن شهر تهران در مردادماه ۱۳۹۸ به ۱۳ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید که البته نسبت به ماه قبل ۲۴ درصد کاهش یافت اما نسبت به ماه مشابه قبل ۷۶ درصد افزایش نشان داد. با وجودی که بازار به حد اشباع قیمت رسیده و انتظار می رود برای سسه تا چهار سال مسیر ثبات را در پیش بگیرد، افت توان خرید متقاضیان از یک طرف و عدم همخوانی سقف تسهیلات با قیمت روز مسکن، به کاهش شدید تقاضا برای دریافت وام منجر شده است.

آن طور که مدیر امور طرح و برنامه بانک مسکن گفته است، شرایط فعلی به لحاظ قیمت اوراق تسهیلات مسکن، بی سابقه بوده است و تاکنون قیمت اوراق به این میزان ریزش نداشته است.

محمدحسن مرادی البته مقطع زمانی حاضر را بهترین فرصت برای خرید اوراق به منظور دریافت تسهیلات خرید مسکن برای متقاضیان مصرفی عنوان کرده است. با این وجود، کارشناسان معتقدند اگر چه قیمت خرید اوراق تسهیلات مسکن (تسه) کاهش یافته اما متقاضیان واقعی، قدرت خرید خانه را ندارند.

وام مسکن ۲۲ درصد قیمت یک آپارتمان ۵۵ متری است
با توجه به میانگین قیمت مسکن شهر تهران هم اکنون یک آپارتمان ۷۵ متری که به عنوان میانگین الگوی مصرف عنوان می شود ۹۷۷ میلیون تومان قیمت دارد. قیمت یک واحد ۶۵ متری ۸۴۶ میلیون و یک واحد ۵۵ متری با توجه به متوسط قیمت شهر تهران ۷۱۶ میلیون تومان است؛ در حالی که سقف پرداخت تسهیلات

برای زوجین تهرانی ۱۶۰ میلیون تومان است. بر این اساس وام ۱۶۰ میلیون تومانی، تنها ۲۲ درصد قیمت یک آپارتمان ۵۵ متری در پایتخت را پوشش می دهد. قیمت اوراق تسهیلات مسکن در ماه قبل بیش از ۴۴ هزار تومان قیمت داشت اما در روزهای اخیر نوسان چندانی نداشته و حدود قیمت آن ۴۲ هزار تومان است که زوج های تهرانی برای دریافت وام ۱۲۰ میلیون تومانی مسکن و جعاله باید حدود ۱۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان هزینه کنند.

در این روزها کف قیمت هر ورق از اوراق تسهیلات مسکن بانک مسکن حدود قیمت ۴۱ هزار تومان است. این اوراق بسته به اینکه در چه تاریخی منتشر شده تا بیش از ۴۲ هزار تومان هم داد و ستد می شوند. به عنوان نمونه هر ورق از اوراق تسهیلات مسکن اردیبهشت ۱۳۹۸ حدوداً ۴۲ هزار و ۶۰۰ تومان داد و ستد می شود و هر ورق از اوراق فروردین ۱۳۹۸ معادل ۴۲ هزار و ۳۰۰ تومان معامله می شود.

همچنین بیشترین قیمت اوراق تسهیلات مسکن که به مرداد ماه ۱۳۹۸ مربوط است، قیمت این اوراق ۴۳ هزار و ۳۰۰ تومان است. دیگر اوراق منتشر شده در سال ۱۳۹۸ و اواخر ۱۳۹۷ بیش از ۴۲ هزار تومان معامله می شود. اوراقی که در نیمه اول سال ۱۳۹۷ منتشر شده است نیز حدود ۴۱ هزار تومان داد و ستد می شود اما اوراقی که در سال ۱۳۹۶ منتشر شده و به سر رسیدن زمان زیادی نمانده است کمتر از ۴۱ هزار تومان قیمت خورده است.

تقاضا برای مسکن هست، پول نیست

فرشید پور حاجت، کارشناس بازار مسکن با بیان این که مهاجرت از کلانشهرها به شهرهای اطراف نشان می دهد تقاضا برای مسکن وجود دارد اما مردم نقدینگی ندارند، گفت: رکود

مسکن خوشحال کننده نیست بلکه برای اقتصاد کشور آفت است. وی با بیان این که مهم ترین عامل ایجاد رکود در بخش مسکن، نبود نقدینگی در بخش تقاضا است، تصریح کرد: اگر در ماه های گذشته شرایط بازار مسکن به صورت رکود توری می بود، هم اکنون تورم تا حدودی کنترل شده اما رکود ماکان پابرجاست. یک نقدینگی در دست دولت است که باعث ایجاد تورم در سال گذشته شد. از طرف دیگر نقدینگی دست مردم نیست که بتواند به رونق در سطوح اقتصاد از جمله بازار مسکن کمک کند.

پور حاجت درباره پیش بینی آینده گفت: من کاهش شدید قیمت مسکن را متصور نیستم. توصیه هایی هم که از جانب برخی مسوولان برای خرید نکردن می شود کارساز نخواهد بود. هنوز مردم در تلاش هستند که مسکن مناسب خود را خریداری کنند. از جمله دلایل پایین آمدن تعداد معاملات به سونیت های کوچک برای این قشر در تهران مغفول مانده است.

تقاضای پنهان برای خانه های ۳۰ متری در تهران

از سوی دیگر، مسأله ای که در بازار مسکن تهران دیده می شود، تقاضای پنهان برای خانه های ۳۰ متری است. تولید سونیت های کوچک برای خانوارهای تک نفره یا کم بضاعت سال هاست که در بسیاری از شهرهای جهان از جمله لندن، پاریس، تورنتو، هنگ کنگ و نیویورک انجام می شود اما با وجود کوچک شدن بعد خانوار در ایران، تامین تقاضای واقعی مسکن در کلانشهرها مغفول مانده است. یک کارشناس اقتصاد مسکن معتقد

سرخنگوی دولت از احداث خانه های کوچک متراژ برای مردم شهر تهران خبر داد. او گفت: «با بحث رئیس جمهور، شهرداری های کلانشهر و در پیشگام آنها حناچی در جلسه مسکن اعلام کرد که خانه های کوچک برای افراد به خصوص افرادی که تازه ازدواج کرده اند ایجاد می شود.»

در روزهای اخیر نیز ساخت خانه های ۳۰ متری توسط شهرداری برای اجاره و فروش، پیشنهادی است که این روزها مزه آن شنیده می شود؛ هر چند اجرای این طرح منوط به تغییراتی در ضوابط طرح تفصیلی است و تصمیم گیری در خصوص آن به نتایج آسیب شناسی مربوط می شود که یکی از دانشگاه های تهران در حال بررسی آن است. از جمله مزایای خانه های کوچک متراژی می توان به پایین آمدن قیمت فروش و اجاره و کاهش مصرف انرژی اشاره کرد. با این حال مخالفان احداث این نوع واحدهای گویند نباید سکونت در مسکن کوچک نباید به عنوان رویه و سبک زندگی قرار گیرد. از سوی دیگر اما موافقان می گویند متقاضیان مسکن طیف های متنوعی از جمله خانوارهای تک نفره را شامل می شود که نباید در نوسانات بازار مسکن نادیده گرفته شوند.

کلانشهرهای بزرگ دنیا به سمت کوچک سازی رفته اند

مهدی سلطان محمدی، کارشناس اقتصاد مسکن به ایسنا گفت: در سال های اخیر قیمت مسکن در تهران و شهرهای بزرگ به طور مستمر در حال افزایش بوده و در بسیاری از موارد در خارج از توان خانوار شده است. مباحثی همچون کوچک سازی در چنین شرایطی مطرح می شود. اگر قیمت ساخت، ارزان بود و خانوارها امکان ساخت مسکن را داشتند شاید اصلاً کوچک سازی مطرح نمی شد. مسأله این است که همه شهرهای بزرگ جهان به سمت صنعتی سازی و آپارتمان های کوچک رفته اند و این پدیده مخصوص تهران نیست. حتی در توکیو واحدهای کپسولی رواج یافته که کمتر از ۳۰ متر مربع است و امکاناتی مثل تخت، یخچال و تلویزیون دارد. در لندن، پاریس، تورنتو، هنگ کنگ، نیویورک و اکثر شهرهای بزرگ دنیا احداث واحدهای کوچک متراژ در دستور کار است و مطلوبیت خود را برای جامعه هدف دارد.

وی با اشاره به بعد ۳۰ متری برای خانوار شهری مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵ گفت: آمار متوسط، واقعیت تنوع را در طیف خانوارها پنهان می کند. انواع مختلف متقاضیان مسکن وجود دارد که بخشی از آنها دانشجویان هستند که توان سکونت در واحدهای متوسط و بزرگ متراژ را ندارند. این افراد معمولاً سونیت های کوچک تهیه می کنند و حتی در بسیاری از کشورهای چندان دانشجویی در یک سونیت کوچک زندگی می کنند. خانوارهای تک نفره نیز در وجود دارند

با وجودی که بازار به حد اشباع قیمت رسیده و انتظار می رود برای سه تا چهار سال مسیر ثبات را در پیش بگیرد، افت توان خرید متقاضیان از یک طرف و عدم همخوانی سقف تسهیلات با قیمت روز مسکن، به کاهش شدید تقاضا برای دریافت وام منجر شده است

که واحدهای کوچک می تواند بخشی از تقاضا در این اقل را پاسخ بدهد. **تعداد اتاق ها افزایش یافته است** این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان این که در سال های اخیر نسبت به دهه های قبل، تعداد اتاق های در اختیار خانوارها به طور تدریجی افزایش یافته است، خاطر نشان کرد: از گذشته خانه متعارف یک خانوار شهری در تهران، کوچک بود که با وجود تعداد زیاد فرزند، شامل یک اتاق یا نهایتاً دو اتاق می شد. به تدریج تعداد اتاقی که در اختیار فرد یا خانوار قرار گرفت افزایش پیدا کرد و حتی در شرایط فعلی این روند رویه کاهش نیست. اما در عین حال بخشی از متقاضیان که به تهیه مسکن نیستند باید مورد لحاظ برنامه ریزان قرار گیرند. اگر این افراد بدون مسکن بمانند مجبورند به حاشیه شهرها بروند و از امکان زندگی در شهرهای بزرگ محروم می شوند. بنابراین بهتر است به این تقاضا به نحو درستی پاسخ داده شود.

سلطان محمدی اظهار کرد: کمبود خانه های کوچک متراژ با کیفیت به شدت در شهر تهران احساس می شود. علت این نیست که متقاضی نبوده یا سازندگان نخواهند یا سیاست دولت به این سمت نبوده است، بلکه دلیل اصلی آن است که مقررات ساخت در تهران اجازه چنین توسعه ای را نمی دهد. مادر زمین های بزرگ نمی توانیم واحدهای کوچک بسازیم. در زمین های کوچک هم امکان احداث پارکینگ وجود ندارد که جزو الزامات قانونی است. یکی دیگر از محدودیت های قوانین شهری در تهران این است که آسپز خانه حتماً باید پنجره به بیرون و نور کامل داشته باشد که به اعتقاد من باید این شرط حذف شود. امروزه در برج های مسکونی کشورهای توسعه یافته آسپز خانه لزوماً به بیرون راه ندارد. یکی دیگر از موارد که البته به عیش استفاده از خودرو شخصی در تهران مربوط می شود الزام برای ایجاد پارکینگ است. در دنیا الگوی فرهنگی راه سمت استفاده از دوچرخه و وسایل نقلیه عمومی تغییر داده اند. در شهرهای بزرگ هزینه نگهداری پارکینگ ۲۰ تا ۲۵ دلار است که اقسار متوسط و پایین قادر به پرداخت آن نیستند و به همین دلیل از پارکینگ های عمومی استفاده می کنند.



حاضر در عراق شرایطی خوبی داریم و طبق قرار داد از دو نقطه به این کشور گاز صادر می کنیم.

توان افزایش صادرات گاز را داریم و اینکه این بازار در عراق، ترکیه و یاروپا باشد، فرقی نمی کند. معاون وزیر نفت همچنین بیان کرد: در

انجام شده اما هنوز به نتایج نهایی نرسیده است، بیشتر بخش خصوصی اروپا خواستار گاز ایران است و اگر این اتفاق بیفتد از مسیر ترکیه خواهد بود، یعنی این کشور مسیر ترانزیت گاز ایران خواهد شد.

مدیر عامل شرکت ملی گاز ایران خاطر نشان کرد: ما مذاکراتی هم با شرکت های ترک داشته ایم و بنا بر این است که به صورت مشارکتی و یاد قبیل گرفتن حق ترانزیت بتوانیم گاز را به شرکت های اروپایی برسانیم، البته این موضوع منوط به این است که در مرحله اول مشتریان اروپایی را برای ارسال گاز از مسیر ترکیه قانع

مدیر عامل شرکت ملی گاز به ایلنا خبر داد:

شروع جدی مذاکره با اروپا برای صادرات گاز

معاون وزیر نفت گفت: با شرکت های زیادی از اروپا برای صادرات گاز مذاکره شده و فعلاً یونان جدی تر است.

حسن منتظر تربتی در گفت و گو با خبرنگار اقتصادی ایلنا، با اعلام اینکه در صورت عملیاتی شدن صادرات گاز به اروپا، یونان اولین کشوری خواهد بود که گاز ایران را دریافت خواهد کرد، گفت: بحث صادرات گاز به اروپا جدی است، بستر وزیر ساخت انجام این کار وجود دارد، فقط بحث این است که موانع سیاسی بر طرف شود، اگر اروپا تمایل داشته باشد، ما محدودیتی نداریم. وی افزود: با شرکت های اروپایی مذاکراتی

برگزاری جلسه شورای راهبردی شهر دانشی کیش



با تصمیم اعضا شورای راهبردی شهر دانشی کیش، افزایش جذب دانشجویان خارجی، رفع کاستی های استقرار دولت الکترونیک در جزیره، تشکیل کارگروه هماهنگی همکاری های علمی و پژوهشی بین المللی و تشکیل شورای پژوهشی در دستور کار این شورا قرار گرفت. به گزارش ایلنا؛ جلسه شورای راهبردی شهر دانشی کیش با حضور دکتر غلامحسین مظفری مدیر عامل سازمان منطقه آزاد کیش به عنوان رئیس شورای راهبردی، دکتر ناصر آخوندی معاون اقتصادی و دکتر سعید پور علی معاون فرهنگی و اجتماعی این سازمان، دکتر رضا فرجی دانا استاد دانشگاه تهران، دکتر حسین سالار آملی استاد دانشگاه امیر کبیر، دکتر محمود فتوحی رئیس دانشگاه صنعتی شریف، دکتر مجتبی صدیقی استاد دانشگاه امیر کبیر، دکتر حمید رضا طیبی رئیس جهاد دانشگاهی، دکتر داریوش سلیمی مدیر عامل موسسه آموزشی علوم و فنون کیش و دبیر شورای راهبردی شهر دانشی و دکتر علی معینی استاد دانشگاه تهران و مشاور پژوهشی موسسه آموزشی علوم و فنون کیش به عنوان اعضا این شورا برگزار شد. مفاهیم شهر دانشی، وظایف شورا، نحوه پیاده سازی شهر دانشی و گزارش از فعالیت های انجام شده در این حوزه مانند راه اندازی مرکز نوآوری، مرکز فناوری و تفاهم نامه های منعقد شده با مراکز دانشگاهی، پژوهشی و معاونت علمی ریاست جمهوری از جمله موضوعاتی بود که در این نشست مطرح و ارائه شد.

رفع کاستی های استقرار دولت الکترونیک در جزیره با ایجاد هماهنگی بین تمامی فعالیت های انجام شده و برنامه ریزی کارهای آتی با نظارت شورای راهبردی نیز یکی دیگر از مواردی بود که در جلسه شورای راهبردی شهر دانشی کیش مورد تصویب قرار گرفت.

رونق گردشگری سلامت در بیمارستان تخصصی کیش



افتتاح دفتر گردشگری سلامت (I.D.P) و گسترش بخش های درمانی بیمارستان کیش، موجب رونق بیشتر ورود گردشگران سلامت به جزیره کیش شده به گزارش ایلنا، همزمان با گسترش بخش های درمانی، ارتقای تجهیزات پزشکی و شروع به فعالیت بخش پذیرش بیماران بین الملل در بیمارستان کیش، پنج گردشگر سلامت به منظور دریافت خدمات پزشکی به این مجموعه مراجعه کردند. همچنین ماه گذشته ۴ بیمار از کشورهای کانادا، ایرلند، آلمان و انگلیس جهت انجام اعمال زیبایی صورت، زایمان و دریافت خدمات درمانی به جزیره کیش سفر کردند. توسعه گردشگری سلامت، رویکرد هدفمند این بیمارستان با توجه به سیاست های سازمان منطقه آزاد کیش در سال های اخیر است که به صورت جدی در حال پیگیری است. گفتنی است عدم نیاز به صدور وادید، هزینه های درمانی پایین، خدمات با کیفیت، کادر درمانی مجرب، امکانات خوب شهری و اقامتی، آرامش و امنیت جزیره کیش از مهمترین دلایل ذکر شده از سوی مراجعان خارجی برای انتخاب این منطقه آزاد جهت انجام اعمال جراحی و امور درمانی است.

آغاز مرحله دوم طرح سنجش کودکان بدو ورود به دبستان

رئیس مرکز توسعه سلامت کیش از آغاز مرحله دوم طرح سنجش کودکان بدو ورود به دبستان در جزیره کیش خبر داد. به گزارش ایلنا؛ محمدرضا رضائیان گفت: سنجش کودکان باقی مانده از مرحله اول طرح سنجش سلامت از شنبه ۱۶ شهریور با همکاری پایگاه سنجش آموزش و پرورش کیش در مرحله دوم سنجش می شوند. وی گفت: والدین همراه با کودک خود به دبیرستان هدف مراجعه کنند و سنجش اولیه آموزش و پرورش انجام و باخذ معرفی نامه به پایگاه خدمات جامع سلامت بوعلی معرفی می کنند. رئیس مرکز توسعه سلامت کیش گفت: تیم های مراقب سلامت کودکان بدو ورود به دبستان از امور ارزیابی قرار می دهند و پرونده الکترونیکی سلامت آنان تکمیل خواهد شد.