

«سلطان محمدی» راه برون‌رفت از مشکل را افزایش در آمد دولت و خانوارها و سرمایه‌گذاری در این حوزه دانست

رکود تورمی مسکن در شرایط کنونی راه‌حل ندارد



رامین موقی

چندسال گذشته کاهش چشمگیری پیدا کرده و اکنون در کمترین سطوح خود است و پاسخگوی تقاضانیت و این قیمت مسکن را افزایش دهد. او درباره علت کاهش عرضه مسکن گفت: عرضه مسکن به این دلیل کاهش پیدا کرده است که سرمایه‌گذار با توجه به مجموع شرایط، مشکلات، ریسک‌ها و بازدهی مسکن، احساس می‌کند که مسکن بازار جذابی نیست که در آن سرمایه‌گذاری کند.

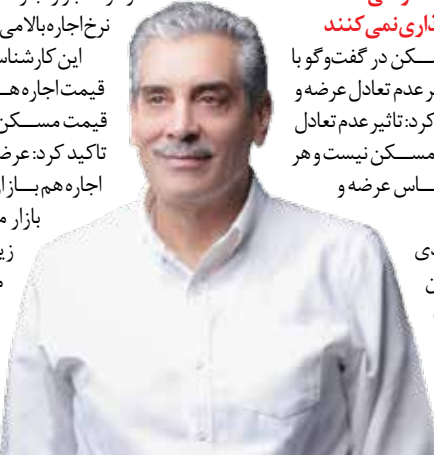
این تحلیلگر تصریح کرد که بخش خصوصی سرمایه‌گذاری نمی‌کند و دولت هم نمی‌تواند سرمایه‌گذاری کند به این دلیل که برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن منابع کافی ندارد و بنابراین میزان عرضه کاهش پیدا کرده است.

قیمت اجاره از عرضه و تقاضای مسکن تبعیت می‌کند

سلطان محمدی درباره گران بودن بازار اجاره عنوان کرد: نرخ اجاره در این بازار باید با قیمت مسکن یک تناسبی داشته باشد.

او ادامه داد: اکنون نسبت اجاره به قیمت مسکن عددی بین ۴ است. برای مالک هزینه‌هایی از قبیل استهلاک، تعمیر و نگهداری، مالیات، ضرر ناشی از عدم دریافت اجاره وجود دارد و مجموع مسائل، میزان بازدهی واقعی را به چیزی حدود ۲ تا ۲.۵ درصد می‌رساند. بنابراین اگر میزان اجاره از این بازدهی پایینتر بیاید، عرضه بازار اجاره کاهش پیدا می‌کند و عرضه بازار اجاره هم کاهش باید، باز نرخ اجاره بالا می‌رود.

این کارشناس با اشاره به اینکه قیمت اجاره هم در بلندمدت از قیمت مسکن تبعیت می‌کند، تأکید کرد: در عرضه تقاضای بازار اجاره هم بازار از عرضه و تقاضای مسکن تا اندازه زیادی تبعیت می‌کند. تا مسکن ساخته نشود مسکن مازادی برای اجاره در اختیار نخواهد بود.



دولت وبخش خصوصی

در مسکن سرمایه‌گذاری نمی‌کنند

این کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» درباره تأثیر عدم تعادل عرضه و تقاضا در گرانی مسکن اظهار کرد: تأثیر عدم تعادل عرضه و تقاضا فقط مربوط به مسکن نیست و هر کالای دیگری قیمتش بر اساس عرضه و تقاضا تعیین می‌شود.

مهدی سلطان محمدی افزود: آنچه که قیمت را تعیین می‌کند عرضه و تقاضا است و این امر فقط به مسکن محدود نمی‌شود و درباره آن هم صادق است. میزان عرضه مسکن در طول

گفت و گو

گلایه صنعتگران از بی تفاوتی اتابک:

وزیر صمت در بحبوحه بحران انرژی صنایع کجاست؟

به گفته صنعتگران ایرانی، واکنش وزیر صمت به بحران انرژی که صنایع با آن در کشمکش هستند، منفعلانه است و اتابک حتی در حد یک همدردی با صنایع هم‌راهی نکرده است. مهدی بستانچی، رئیس شورای هماهنگی شهرک‌های صنعتی سراسر کشور، در گفت‌وگو با ایلنا درباره گفت‌وگو با صنعتگران از وزارت صمت این است که به هنگام وقوع بحران در جایگاه نهاد بالادست به عنوان تسهیلگر وارد عمل شود و صنعت در شرایط بحران نقش‌وزار تاخته را در تسهیلگری لمس کند و وزیر با برگزاری جلسات، بررسی مشکلات و اعلام نتایج به صنعتگران نشان دهد که در تلاش برای ایفای نقش خود به عنوان تسهیلگر است، با این حال از ابتدای شروع بحران تاکنون ما شاهد عملکردی که گویای این موارد نباشد از وزیر صمت نبوده‌ایم.

او افزود: حتی ممکن است وزارت صمت برای کاهش فشار بحران تمام تلاش خود را بکند، اما دستاوردی حاصل نشود. در این شرایط کم‌ترین انتظاری که از ایشان وجود دارد این است که از طریق رسانه‌ها اعلام کنند با صنعتگران همراه هستند و همه تلاش خود را کرده‌اند و از صنعتگران عذر خواهی کنند.

این فعال اقتصادی تصریح کرد: خوب است ایشان بدانند که صنعتگران راهکارهایی دارند که می‌تواند در پیشبرد تولید در بحران انرژی مؤثر باشد و در واقع آنها آماده هستند با دولت

گزارش

به رغم کاهش ۰.۳ واحد درصدی اختلاف تورم فقرا و اغنیا ثبت شد

بیشترین فشار تورم ماهانه آذرماه روی شانه‌های دهک اول

طبق آمارهای مرکز آمار ایران، گرچه بیشترین نرخ تورم نقطه به نقطه و سالانه آذر ماه، متعلق به دهک‌های نهم و دهم بوده، بیشترین نرخ تورم ماهانه بار دیگر در دهک اول ثبت شده است.

به گزارش تجارت‌نیوز، بر اساس داده‌هایی که مرکز آمار ایران، به تازگی از شاخص قیمت مصرف‌کننده منتشر کرد، نرخ‌های تورم سالانه، ماهانه و نقطه به نقطه، در آذر ماه امسال کاهش شدند. طوری که نرخ تورم سالانه در آخرین ماه پاییز معادل ۳۲.۵ درصد ثبت شد، نرخ تورم ماهانه رقم دو درصد ا ثبت کرد نرخ تورم نقطه به نقطه نیز به ۳۱.۴ درصد کاهش پیدا کرد. نرخ تورم ماهانه آذر ماه در مقایسه با فاتی ۰.۸ واحد درصدی را تجربه کرد و این کاهش، خود را تورم در دهک نیز نشان داد. با این حال، دهک هزینه‌ای اول با ثبت رقم ۲.۲۲ درصدی، بیشترین تورم ماهانه را ثبت کرد. در این میان، نکته جالب آن بود که پس از دهک اول بیشترین نرخ تورم ماهانه با رقم ۲.۱ درصدی، به دهک دهم رسید. همچنین دهک‌های دوم و سوم با ثبت تورم‌های ماهانه ۲.۷ درصد و ۲.۱ درصدی در رده‌های بعد قرار گرفتند و تورم ماهانه باقی دهک‌ها نیز در صدد بود.

که مشکلات بسیاری در زمینه حقوقی و... دارد و زمین‌ها محدود شده‌اند.

به گفته این تحلیلگر بازار مسکن، حل مسئله مسکن نیازمند حل مسئله زمین است و مسئله زمین هم باید توسط دولت حل شود؛ زمینی که خود دولت یا باید آن را آماده‌سازی کند یا بخش خصوصی اما دولت قادر به آماده‌سازی نیست چون منابعی ندارد و در جاهایی هم مانند مسکن مهر و نهضت ملی که خود مسکن ساخته، نتوانسته از عهده زیرساخت‌هایی از قبیل راه، جاده، مترو، بیمارستان، مسجد، فضای سبز، معابر و ... بر بیاید چون این زیرساخت‌ها نیاز به سرمایه‌گذاری دارند.

سلطان محمدی تصریح کرد: دولت فاقد توان برای سرمایه‌گذاری در این حوزه است و تاکنون هم سابقه نداشته است که بخش خصوصی در مقیاس وسیعی سرمایه‌گذاری کند تا زمین‌ها آماده‌سازی و آماده عرضه شوند.

او درباره تأثیر انحصار زمین بر قیمت مسکن توضیح داد: با این کار هزینه ساخت مسکن افزایش یافته و دوره ساخت بسیار طولانی‌تر شده است چون قوانین ساخت به مرور پیچیده‌تر شده و نهادهایی که در گیر ساخت و کنترل آن هستند، در طول زمان اضافه شده‌اند و سسازمان‌هایی مثل نظام مهندسی، آتش نشانی و بسیاری از نهادهای دیگر وارد این عرصه شدند و مجموعه این مسائل باعث شده که ساخت هم طولانی‌تر و هم گران‌تر شود. از طرفی دیگر زمین هم به شدت گران است به صورتی که در شهری مانند تهران حدود دو سوم قیمت مسکن را قیمت زمین تشکیل می‌دهد و یک سوم دیگر، هزینه‌های ساخت و سایر مسائل است در چنین شرایطی است که عرضه بسیار کم شده است.

این کارشناس حوزه مسکن با اشاره به اینکه تقاضا هم رشد نکرده است، درباره شرایط مؤثر بر تقاضایبان کرد: در آمد کشور و جامعه باید بالا برود تا خانوارها بتوانند مازاد درآمدی داشته باشند که آن را پس انداز کنند و پس انداز مسکن بخرند.

به گفته سلطان محمدی، مسکن کالایی نیست که بتوان با حقوق ماهیانه آن را خرید و این پس انداز هم باید در دوره‌های طولانی انجام شود اما امکان پس انداز در طول یک دهه گذشته نبوده چون رشد اقتصادی ایران بسیار پایین و خانوارها در فشار سنگین بودند و راهی نداشته‌اند که مسکن را از رآمدهای آینده تأمین کنند. او درباره وام ندان بانک‌ها در این زمینه اظهار کرد: بانک‌ها هم محدود اعتباری ندارند و خانوارها حتی قادر نیستند برای دهه‌های بعد تعهد بدهند که قسط‌های سنگین این وام‌ها را پرداخت کنند. بنابراین بانک‌ها هم نمی‌توانند از حدی بیشتر وام بدهند زیرا اگر وامی بدهند که قسط آن ماهی ۳۰ میلیون تومان باشد، آن خانوار باید حداقل ۷۰ میلیون در آمد داشته باشد تا از عهده پرداخت اقساط بر بیاید که چنین چیزی کم پیش می‌آید.

این تحلیلگر با عنوان اینکه معاملات مسکن به کمترین حجم خود در طول تاریخ در شهر تهران رسیده، تأکید کرد که مجموعه این آمار باعث شده هر دو طرف عرضه و تقاضا تحت فشار قرار بگیرد و وضعیت رکود تورمی ایجاد شود.

خانوارها قادر به سرمایه‌گذاری برای ساخت مسکن نیستند

سلطان محمدی راهکار رئیس کمیسیون عمران مجلس، اتکر، تجربه ۵۰ سال گذشته است که دولت زمین‌ها را در تهران قطعه‌قطعه تقسیم کرد تا مردم در آن مسکن بسازند. او ادامه داد: بخش عمده‌ای از آن مسکنی که در اواخر دهه ۵۰ تا ۶۰ ساخته شد، اکنون تخریب شده

کارشناس اقتصاد مسکن: مسکن کالایی نیست که بتوان با حقوق ماهیانه آن را خرید و این پس انداز هم باید در دوره‌های طولانی انجام شود اما امکان پس انداز در طول یک دهه گذشته نبوده چون رشد اقتصادی ایران بسیار پایین بوده، خانوارها در فشار سنگین بودند و راهی نبوده که مسکن را از درآمدهای آینده تأمین کنند و به صورتی شده که معاملات مسکن به کمترین حجم خود در طول تاریخ در شهر تهران رسیده است

است زیرا کیفیت لازم را نداشت و بازسازی شد. تمام منطقه غرب تهران زمین‌هایی بود که بعد از انقلاب توزیع شد و اکنون تمام آنها به صورت خانه کلتگی تخریب و نوسازی می‌شوند در صورتی که مسکن چیزی نیست که بخواد برای ۲ تا ۳ دهه باشد و مسکن باید برای صدها سال سرویس دهد.

این کارشناس بازار مسکن تصریح کرد: مسکن اگر زیرساخت‌هایی نظیر جاده و دسترسی و مسجد و مدرسه و... نیز آماده نشده باشد قابل سکونت نخواهد بود، که خانوارها قادر به سرمایه‌گذاری در این کار نیستند و دولت باید این کار را انجام دهد. وقتی هم که دولت زمین را آماده‌سازی شده تحویل بدهد، قیمت تمام شده زمین بالای مردم وارد و این قیمت هم قیمتی نیست که خانوار از عهده خرید آن بر آید.

سلطان محمدی همچنین عنوان کرد: زمین‌ها به صورت محدود هستند. مگر چقدر زمین داریم که بتوانیم به هر خانوار زمین بدهیم؟ بنابراین این روش توزیع رالت هم در پی خواهد داشت زیرا زمین که به همه نمی‌رسد و کسانی که به قدرت نزدیک‌ترند نفوذ بیشتری دارند و پهر خواهند برد.

او تأکید کرد که عرضه زمین راه‌حلی نیست که جواب بدهد و بازها و بارها این راه‌حل آزمون و با شکست مواجه شده است.

راه‌حلی برای حل مشکل مسکن باقی‌نمانده

این تحلیلگر اقتصاد مسکن درباره راهکارهای خروج مسکن از وضعیت رکود تورمی، بیان کرد: در واقعیت باید گفت مشکل مسکن در شرایط کنونی راه‌حلی ندارد زیرا لازمه آن اینست که هم درآمد دولت افزایش پیدا کند که بتواند سرمایه‌گذاری زیر ساختی انجام بدهد و هم در آمد خانوارها افزایش یابد تا بتوانند هزینه‌های خرید و ساخت مسکن را تقبل کنند.

سلطان محمدی افزود: وقتی این منابع وجود ندارد، راه‌حلی نداریم که بتوانیم از هیچ‌دارایی بسازیم؛ مانند این می‌ماند که راه‌حلی بدهیم که همه مردم صاحب پورشه بشوند اما چنین راهی امکانپذیر نیست زیرا مردم درآمدی برای خرید آن ندارند.

او با عنوان اینکه اکنون در آمد عموم جامعه در این حد نیست که بتوانند آپارتمان مدنظر خود را تهیه کنند، تصریح کرد: وقتی سرمایه‌گذاری انجام نمی‌شود، راه‌حل خاصی هم برای حل مشکل مسکن نیست و جعبه جادویی نداریم که بتوان مسئله مسکن را با آن حل کرد. دولتی‌ها هم البته نمی‌توانند بگویند راه‌حلی نیست و باید بگویند تلاش خود را می‌کنیم و وعده‌هایی می‌دهند که عملاً قابل تحقق نیست.

این کارشناس در پایان خاطر نشان کرد: رکود تورمی مسکن با شعار حل نمی‌شود و لازم‌ه‌فائق آمدن بر آن افزایش در آمد ملی است که راهکاری بلندمدت است اما دولتی‌ها نمی‌توانند وعده‌های بلندمدت بدهند و باید همیشه وعده‌هایی بدهند که در دوره خودشان قابل تحقق باشد بنابراین وعده می‌دهند اما هیچ‌کدام محقق نمی‌شود

خبر اقتصادی

وزیر کشاورزی:

بحران آب جدی است



به گزارش ایلنا، غلامرضا نسوری قزلبچه در نشست خبری، بیان کرد: با محدودیت جدی آب مواجه هستیم و این موضوع جدی است و بخش کشاورزی هم مصرف‌کننده آب در کشور ماست. هر چه داریم باید برای مصرف بهینه آب هزینه کنیم تا از بحران‌های شدیدتر در سال‌های آینده جلوگیری کنیم، بحث خاک را به طور جدی دنبال می‌کنیم و در فرسایش خاک، تبه‌نگارن‌کننده داریم، کمتر از پنج میلیون هکتار زمین مرغوب داریم.

یک شرکت وابسته به وزارت جهاد، ۶۰ هزار تن برنج تقلبی وارد کرد شرکت جهاد وابسته به وزارت جهاد کشاورزی ۰۶ هزار تن برنج ۱۱۲۱ هندی وارد کرده است، ولی طبق اعلام وزارت جهاد کشاورزی این برنج دارای ناخالصی است و قیمت واقعی برنج باپولی که پرداخت شده، چند میلیون سورو اختلاف دارد. به گزارش تسنیم، کریم اخوان، رئیس انجمن واردکنندگان برنج ایران درباره این تخلف گفت: این شرکت، محموله برنجی را که با یک شرکت هندی توافق کرده بود بیابورد، به درستی نتوانست وارد کند و فروشنده به جای برنج ۱۱۲۱، نوع‌های ارزان‌تری را با این برنج مخلوط کرده و به ایران تحویل داده است، البته این اقدام بمعنی آلودگی این محموله برنج نیست، گفتی است، وزیر جهاد کشاورزی با تأیید واردات ۶۰ هزار تن برنج تقلبی، گفت: پول برنج تقلبی به فروشنده پرداخت نشده و شرکت خارجی باید بدین برنج را بر گرداند یا با قیمت واقعی به ما بفروشد.

سختگویی دولت: سوخت گاز وویل را تا دو برابر برای نیروگاه‌های افزایش دادیم سوخت مورد نیاز نیرو و راه‌آهن را تنظیم می‌کردیم تا تولید و تأمین سوخت مورد نیاز نیرو و راه‌آهن، بیان کرد: طبق اعلام وزارت نیرو نیروگاه‌های ایران حدود ۶۱۰ میلیارد متر مکعب سوخت استفاده می‌کنند، ۷۶ میلیارد متر مکعب آن گاز طبیعی طبیعت مابقی سوخت مورد نیاز با مابقی سوخت‌ها تأمین می‌شود. تأمین سوخت تا لا در صد کاهش پیدا کرده بود، سعی کردیم گاز وویل را جایگزین آن کنیم. طبق اعلام وزارت نفت این عدد ۲۰۰ افزایش یافته است. به گزارش مهر، فاطمه مهاجرانی در نشست خبری خود، ادامه داد: برای ایران ما با این مقدار از ذخایر نفت و گاز شایسته نیست که خاموشی داشته باشیم، رساندن سوخت مایع یعنی گاز وویل دو برابر شده است، امیدواریم با افزایش گاز رسانی و واردات گاز، کشورهای دیگر در حال بیگیری آن هستند، از این موضوعات گذر کنیم. حتماً باید صنعت را تقویت کنیم همانطور که رهبری سال‌هاست که بر تولید تأکید دارند، باید انرژی در اختیار تولید کنندگان باشد.

رئیس سازمان هواپیمایی کشور: با تحریم ایران ایر با کمبود دارو مواجه شدیم رئیس سازمان هواپیمایی کشوری گفت: حتماً باید کشور مقصد اجازه پرواز را به ما بدهد و سوره به ۲۲ تا زانو به پروازهای ایران ارمعلق کرده‌الته در ایام تنش سوره به هم با مجوزهای خاص پروازهای ایران برقرار رسود. همچنین درباره لبنان پروازها برقرار شده است. به گزارش ایلنا، حسین پورفرزانه تأکید کرد: پس از تحریم‌های اتحادیه اروپا علیه ایران ایر با مشکل تأمین دارو و نقل و انتقالات دارو به کشور مواجه شدیم بنابراین تحریم ایران ایر و صنعت هواونردی تحریم مردم و تحریم بیماران ایرانی است و در واقع تحریم کنندگان متوجه موضوعات حقوق بشری نیستند.

رئیس سازمان هواپیمایی کشور: با تحریم ایران ایر با کمبود دارو مواجه شدیم



رئیس سازمان هواپیمایی کشوری گفت: حتماً باید کشور مقصد اجازه پرواز را به ما بدهد و سوره به ۲۲ تا زانو به پروازهای ایران ارمعلق کرده‌الته در ایام تنش سوره به هم با مجوزهای خاص پروازهای ایران برقرار رسود. همچنین درباره لبنان پروازها برقرار شده است. به گزارش ایلنا، حسین پورفرزانه تأکید کرد: پس از تحریم‌های اتحادیه اروپا علیه ایران ایر با مشکل تأمین دارو و نقل و انتقالات دارو به کشور مواجه شدیم بنابراین تحریم ایران ایر و صنعت هواونردی تحریم مردم و تحریم بیماران ایرانی است و در واقع تحریم کنندگان متوجه موضوعات حقوق بشری نیستند.

قالبیاف: مجلس و دولت مصمم به ایجاد ثبات در بازار ارز هستند

رئیس مجلس شورای اسلامی گفت: حتما دولت و مجلس مصمم به ایجاد ثبات نسبی در بازار ارز بر اساس قانون هستند. به گزارش مهر، محمدباقر قالیباف افزود: امیدواریم بتوانیم ثبات ارزی را برای تولیدکنندگان، صادراتکنندگان و کسانی که بخش واردات را به خصوص در بعد کاربردی تجاری و صنعتی انجام می‌دهند، ایجاد کرده و نیاز حوزه‌های وارد ر موارد مختلف تأمین کنیم.

مدیرعامل شرکت ملی گاز: صادرات گاز به صورت حداقلی در حال انجام است

مدیرعامل شرکت ملی گاز گفت: در حال حاضر صادرات گاز به کشورهای ترکیه و عراق به صورت حداقلی و برای انجام تعهدات در حال انجام است. به گزارش مهر، سعید توکلی با اشاره به اینکه وضعیت سوخت رسانی به نیروگاه‌ها به صورت مطلوب در حال انجام است، اظهار کرد: روز گذشته ۸۵۵ میلیون متر مکعب به شبکه گاز تزریق شده است اما طی روزهای گذشته پوشدشت گرفتن مصرف ۸۶۲ میلیون متر مکعب گاز به شبکه گاز تزریق شده است. او تأکید کرد که پیش‌بینی می‌کنیم مصرف گاز در هفته آینده روند افزایشی به خود بگیرد.

یک نماینده مجلس: افزایش یی رویه قیمت‌ها کمر مردم را شکسته است



یک نماینده مجلس اظهار کرد: افزایش رویه قیمت‌ها کمر مردم را شکسته و از وزیر اقتصاد و بانک مرکزی برای کنترل تورم و کاهش شاخص فلاکت انتظار داریم بر اساس مطالبی که در جلسه غیرعلنی داشتند چاره‌ای بیندیشند. به گزارش ایلنا، فرشاد ابراهیم‌پور در تذکر شفاهی خود، گفت: متأسفانه برخی از مدیران دولتی متخصص ناراضی کردن مردم شدند؛ چرا علیرغم سه مصوبه شورای عالی امنیت ملی مبنی بر تجویز مازوت‌سازی در نیروگاه‌های شان، در انتظار قائم و شهید منتظری این نیز و گاه مازوت را انسوزالند. نااهماگنایی بین وزارتخانه‌های نیرو و نفت منجر به مشکلات فراوان و از بین رفتن تولید و مشکل برای مردم شده است.