

تحلیلگر اقتصاد مسکن با انتقاد از به مزایده گذاشتن نیاز فوق ضروری مردم در بورس:

فروش سانتی متری مسکن «بدعتی» از اساس غلط است



رامتین مونیق

در همان روزهای ابتدایی سال ۱۴۰۵، بازار مسکن ایران وارد بحران عظیمی شد و با گذشت ۵ ماه، فاز رکود توری این بازار، به مرزهای جدیدی رسیده است. با وجودی که مشتری و تقاضایی در این بازار وجود ندارد، امسا قیمت‌ها همچنان افزایشی هستند و امید به خانه‌دار شدن مردم بیش از پیش، کاهش یافته است. انبوه‌سازان و دیگر عرضه‌کنندگان مسکن هم در این میان، نسبت به رکود فعالیت‌های ساخت‌وساز، نبود سرمایه‌گذاری در این حوزه، افزایش ۱۰۰ درصدی قیمت مصالح و ... شکایت دارند.

با وجود تمام این مشکلات، در روزهای پایانی هفته گذشته اعلام شد که طرح «فروش سانتی متری مسکن» با نام «طرح خانه‌ریز» توسط شهرداری راهاندازی شده است و این سیاست می‌تواند ارزش پول مردم مقابل تورم، به خصوص تورم ساختمان، محافظت کند. آنچه شهرداری با تبلیغات زیاد و بقیه پلتفرم‌های سرمایه‌گذاری به شکل چراغ خاموش راهاندازی کرده‌اند، در اصطلاح اقتصادی یک مدل «تامین مالی خرد» یا «فروش متری مسکن» به‌شمار می‌رود. در این الگوریتم مالی، پروژه ساخت‌وساز به داریی‌های بسیار کوچک (حتی در حد چند سانتی متری یا چنددهم متر) تقسیم می‌شود. خریدار با پرداخت مبالغ خرد، مالک بخشی از ارزش ریالی آن پروژه می‌شود ولی قرار نیست الزاما کلید یک واحد مسکونی را تحویل بگیرد.

آغاز انتقادات به فروش سانتی متری مسکن البته قبل از راهاندازی این طرح، درباره طرح‌های دیگری نیز مانند فروش خانه ۲۵ متری یا فروش متری مسکن صحبت شده بود و تمام این سیاست‌ها، با انتقادات کارشناسان همراه بوده است. تحلیلگران عموماً مطرح می‌کنند که راهاندازی چنین طرح‌هایی به‌منافه پذیرش قیمت‌های نجومی بازار مسکن، توسط نهادهای، رسمی است در صورتی که وظیفه این نهادهای، تامین ثبات در بازار مسکن است تا خریداران واقعی بتوانند نیازهای مصرفی خود را تامین کنند. همچنین انتقاد دیگر متوجه ماهیت سفته‌بازانه این طرح در بورس است چرا که در این سال‌ها، یکی از عوامل مخرب در بازار مسکن، رواج سفته‌بازی در این بازار بوده به‌صورتی که مسکن را از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل کرده است.

مجید گودرزی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: من به دو دلیل با طرح فروش سانتی متری مسکن مخالفم؛ اولاً بخشی از نقد ینگى وارد فعالیت‌های سفته‌بازانه می‌شود و این در حالی است که صنعت ساختمان ماه به‌شدت به نقد ینگى نیاز دارد. ثانیاً به مزایده گذاشتن نیازهای ضروری جامعه در بورس، سیاستی از اساس غلط است

گفت و گو

یک اقتصاددان درباره امکان پذیرى اجرای محاصره در یابى، اظهار داشت: در رابطه با اینکه این محاصره در یابى در عمل چقدر می‌تواند اجرا شود جلوگیری از رفت‌وآمد کشتی‌هایی که مقصدشان ایران است با مبدأ حر کشتان ایران است صورت گیرد، خیلی نمی‌توان اظهار نظر



گزارش

اعلام عرضه بنزین ۸۷ هزار تومانی در کرمان و توقف چندساعته آن، یک سؤال مهم به‌جا گذاشت: چرا امروز در شرایط جنگی دولت دست به یک انتحار زده‌است و چرا دولت برای چنین طرح پرریسکی، کرمان را انتخاب کرد؟

به گزارش رویداد، ۲۴ پرونده بنزین از آبان به ۹۸ به بحران ملی تبدیل شده است. دولت‌ها یکی از پس از دیگری برای افزایش قیمت دچار چالش بودند و این چالش برای پزشکيان هم همراه با تناقض‌های خود بردوش دولت سنگینی می‌کند. در تیرماه ۱۴۰۳، پزشکيان درواکنش به شایعات افزایش قیمت بنزین گفت: «بدون رضایت مردم هیچ کاری نخواهیم کرد» و تأکید کرد که بنزین را اگر آن نخواهند کرد، چند هفته قبل‌تر نیز در جریان رقابت‌های انتخاباتی گفته بود اگر قرار باشد قیمت بنزین بالا برود، ابتدا باید خودروهای کم‌مصرف وارد کشور شوند.

پزشکيان رئيس جمهور شدند، پس از آن دو نوبت جنگ بر کشور تحمیل شد و حالا محاصره در یابى هم به یکجک فلاکت کشور اضافه شده است. توالی این بحران ها باعث شده بنزین با چالش اساسی روبه رو شود و دولت چاره‌ای جز پیدا کردن یک راه حل نداشته باشد. بااخر

در گزارش فرارو، به ۳ عامل، به عنوان سه نقطه ضعف این طرح اشاره شده است. عامل اول «عدم امکان تحویل ملک و تسویه فیزیکی برای خریدارن خرد» معرفی شده و در توضیح آن آمده است: «اگر فردی در طول چند سال موفق شود مجموعاً ۵ یا ۱۰ متر از یک واحد ۶۰ متری را خریداری کند، باز هم قادر به سکونت در آن نخواهد بود. در نهایت او مجبور است سهم خود را به قیمت روز بفروشد یا با سایر مالکان خرد توافق کند. اگر بازار ثانویه نقد شوندگی بالایی نداشته باشد، سرمایه خرد یدار قفل خواهد شد.» همچنین ۲ عامل دیگر، «وسانات شدید هزینه ساخت و ریسک تاخیر پروژه‌ها» و «چالش نبود ضمانت برای نقد شوندگی فوری سرمایه» مطرح شده است.

به نظر می‌رسد مهمترین انتقاد از این طرح، متوجه خانه‌دار نشکن مردم، حتی با وجود خرید چند ۱۰ متر مسکن در بازار سرمایه است.

نسخه سانتی متری برای بحران میلیونی مسکن! فعالان حوزه مسکن نیز جزو منتقدان اصلی این طرح هستند و به آن، از منظر تاثیر این طرح بر تولید و یا خانه‌دار شدن مردم، می‌نگرند. در این راستا، حسن محتشم، عضو هیئت‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران، در این خصوص، اظهار کرد: «طرح‌هایی مثل «خانه‌ریز» که به‌صورت محدود در بعضی مناطق اجرا می‌شود شاید منجر به تولید مسکن شود، اما اینکه بتواند به خانه‌دار شدن مردم کمک کند، موضوعی کاملاً متفاوت است.» او در گفت‌وگو با ایسنا، با بیان اینکه اگر از طریق طرح خانه‌ریز تولید مسکن افزایش یابد، باید دید آیا با نیاز سالانه یک میلیون واحد هم‌خوانی دارد یا خیر، بیان کرد: «مادر حال حاضر حدود ۶ میلیون واحد کسری مسکن داریم تا به نقطه سربه‌سر برسیم. البته در اواسط دهه ۹۰ که طرح جامع مسکن رونمایی شد، برآوردها حاکی از ۱۰ میلیون واحد کسری بود. طبق برآوردهای جدید وزارت

در نبود تنظیم‌گری دولت و همچنین نبود اثر گذاری و نقش آفرینی دولت در بازار مسکن، گروه‌ها و ذی‌نفعان بسیاری وارد این حوزه شده‌اند و عرصه را به مردم، تنگ کرده‌اند.

نیاز مندا ین هستیم که دولت طی یک برنامه ریزی کوتاه مدت و بلند مدت، مشکلات ساختاری این بخش را بر طرف کند در مقابل شاهدیم که بدعت‌های غلطی مانند «مسکن ۲۵ متری» یا فروش سانتی متری مسکن رواج یافته است

راه و شهر سازی در سال ۱۴۰۵، این کسری به شش میلیون واحد رسیده است؛ بنابراین، این شکاف عظیم با تعداد محدودی واحد تولیدی بر نمی‌شود». همچنین به گفته این فعال بازار مسکن، به نظر نمی‌رسد کسی با خرید سانتی متری مسکن خانه‌دار شود و نقد شوندگی این طرح هم جای سؤال است.



نسخه ایرانی
toseeirani.ir

تحلیلگر اقتصاد مسکن با انتقاد از به مزایده گذاشتن نیاز فوق ضروری مردم در بورس:

فروش سانتی متری مسکن «بدعتی» از اساس غلط است



نیاز فوق ضروری مردم را بهمزایده نگذارید!

یک تحلیلگر اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»، مخالفت ششید خود را با طرح فروش سانتی متری مسکن اعلام کرد. مجید گودرزی درباره لایل مخالفت خود با این طرح، عنوان کرد: من به دو دلیل با این طرح مخالف هستم؛ اولاً بخشی از نقد ینگى وارد فعالیت‌های سفته‌بازانه می‌شود و این در حالی است که صنعت ساختمان ماه به شدت به نقد ینگى نیاز دارد. ثانیاً به مزایده گذاشتن نیازهای ضروری جامعه در بورس، سیاستی از اساس غلط است.

او در پاسخ به این پرسش که «طرح فروش سانتی متری مسکن نشان از چه بحرانی در اقتصاد مسکن ایران دارد؟»، گفت: مسکن یک نیاز فوق ضروری جامعه است و در ایران نیز منابع برای صنعت ساختمان، خوشبختانه عظیم است. برای مثال تعداد مهندسان و دانش‌آموختگان دانشگاهی این حوزه بالاست و همچنین زمین و مصالح مورد نیاز به وفور موجود است و وابستگی کمی هم به خارج داریم اما این حوزه با وجود چنین مزیت‌هایی، درگیر سفته‌بازی و کمبودهای عمدی شده است و هر کس سعی می‌کند از این‌خون نعمت گسترده شده، باقیمت گذاری کاملاًخودسرانه، بهره بیشتری ببرد.

این کارشناس با انتقاد از این روند، تأکید کرد: متأسفانه در فقدان تنظیم‌گری دولت و همچنین نبود اثر گذاری و نقش آفرینی دولت در بازار مسکن، گروه‌ها و ذی‌نفعان بسیاری وارد این حوزه شده‌اند و اقعاً عرصه را به مردم، تنگ کرده‌اند.

بدعت گذاری به جای حل مشکلات ساختاری
گودرزی عنوان کرد: نیازمنداین هستیم که طی یک برنامه ریزی کوتاه مدت و بلند مدت، مشکلات

کارشناس و تحلیلگر اقتصاد مسکن: یکی از بزرگترین موانع ساخت و عرضه مسکن، اقدامات خودسرانه و محدود کننده شهرداری است و متأسفانه بخش مهمی از مشکل ساخت وساز در کشور ما مربوط به موانع شهرداری‌ها می‌شود. در ایران، شهرداری‌ها به جای پرداختن به وظایف اصلی خود، بدعت‌های غلطی نظیر فروش سانتی متری مسکن را پایه‌گذاری کرده‌اند

ساختاری این بخش را بر طرف شود ولی شهرداری به جای پرداختن به این وظایف اصلی، بدعت‌های غلطی مانند «مسکن ۲۵ متری» یا فروش سانتی متری مسکن را رواج داده است. او با تأکید بر اینکه بازار مسکن کاملاً قفل شده است به طوری که تقریباً تمام ذی‌نفعان واقعی این بازار در حال ضرر کردن هستند، افزود: شرایط فعلی بازار مسکن برای هر دولتی یک کارنامه غیر قابل قبول است و دولت متأسفانه به هیچ‌کدام از تعهدات خود و قوانین بالادستی در حوزه مسکن عمل نکرده است و باعث شده که این بخش به یکی از بحرانی‌ترین حوزه‌های اقتصادی و اجتماعی کشور تبدیل شود. این تحلیلگر اقتصادی تصریح کرد که بدعت‌هایی نظیر فروش سانتی متری مسکن باید کنار گذاشته شود و باید به سمت استاندارد سازی و سیاست‌های مبتنی بر نظرات کارشناسی برویم.

مهمترین موانع راه شهرداری‌ها ایجاد می‌کنند
گودرزی همچنین در پاسخ به این سوال که «شهرداری‌ها به جای راهاندازی طرح فروش سانتی متری مسکن، باید به کدام یک از وظایف خود عمل کنند؟»، بیان کرد: در تمام دنیا معمولاً شهرداری‌ها نقش اصلی را در سیاست‌هایی مانند مسکن اجاره‌ای یا اجاره‌داری حرفه‌ای دارند. همچنین ساخت مسکن اجتماعی و فوق اجتماعی از وظایف شهرداری‌هاست. تامین مسکن و تامین مالی پروژه‌های مسکن جزو دیگر وظایف شهرداری‌هاست که با کمک دولت‌ها انجام می‌دهند.

این کارشناس بازار مسکن درباره عملکرد شهرداری‌های ایران در این حوزه، گفت: اما در ایران، شهر داری‌ها به جای پرداختن به این وظایف اصلی، بدعت‌های غلطی نظیر فروش سانتی متری مسکن را راهاندازی کرده‌اند! از طرف دیگر، وظیفه اجاره‌داری حرفه‌ای به وزارت راه و شهر سازی واگذار شده است اما باید توجه کرد که ساختار این وزارتخانه اصلاً برای این کار تعریف نشده است و تعریف و نگهداری این واحدها جزو چارت سازمانی وزارت راه و شهر سازی نیست.

گودرزی ادامه داد: از طرفی هم می‌بینیم یکی از بزرگترین موانع ساخت و عرضه مسکن، اقدامات خودسرانه و محدود کننده شهرداری‌است و متأسفانه بخش مهمی از مشکل ساخت‌وساز در کشور ما مربوط به موانع این نهاد می‌شود. برای مثال موضوعی مانند «حریم» بیش‌تر از تحریم‌ها برای مردم آسیب‌به همراه داشته است.

او در پایان خاطر نشان کرد که شهرداری‌ها به جای تعریف و راهاندازی طرح‌هایی نظیر فروش سانتی متری مسکن، باید موانع و محدودیت‌های خودسرانه را رفع کنند و به وظایف اصلی خود بازگردند.

پول برود، آثار و تبعات تورمی به دنبال دارد. این استاد دانشگاه درباره وضعیت تولید و صنایع داخلی نیز توضیح داد: تولیدات مادر داخل وابسته به واردات مواد اولیه و کالاهای واسطه‌ای از خارج است. به احتمال زیاد آن شوک هزینه‌ای ناشی از افزایش هزینه‌های واردات، با توجه به اینکه تولیدات در داخل هم جنبه‌تحصاری دارند، به‌مصرف‌کنندگان منتقل خواهد شد. از سوی دیگر، تولید هم با سختی صورت می‌گیرد، چرا که تأمین مواد اولیه دشوار خواهد شد. در مجموع اگر این محاصره در یابی اجرایی و عملیاتی شود و نیروهای نظامی نتوانند این محاصره را بشکنند، آثار و تبعات تورمی جدی و همچنین آثار رکودی خواهد داشت. تولیدات مادر داخل به خاطر این محدودیت‌ها کاهش پیدا می‌کند، لذا ما بار کود و تورم جسدی در ماه‌های آینده مواجه خواهیم شد. البته مشروط بر اینکه این محاصره در عمل به شکل موفق اجرا شود.

ندری تصریح کرد: آثار تورمی ناشی از این مسائل را همین الان هم ملاحظه می‌کنید. اما فرقی زیادی دارد کشوری مثل ایران با سایر کشورها؛ در کشوری مثل ایران تورم‌های ۷۰ و ۸۰ درصدی اتفاق افتاده است، ولی در آمریکا اگر تورم از ۳ درصد به ۱۴ درصد برسد، به لحاظ سیاسی می‌تواند تاثیر قابل ملاحظه‌ای داشته باشد و حاکمیت یا دولت آمریکا مجبور است تاحدی در سیاست‌های خود تجدیدنظر کند.



سرعت در فضای عمومی پیچید. عدد ۸۷ هزار تومان در شرایطی مطرح شد که قیمت‌های یارانه‌ای بنزین همچنان چند هزار تومان است. فاصله میان این دو عدد به قدری زیاد بود که افکار عمومی آن را به عنوان آزادسازی قیمت بنزین تلقی کرد. اما دولت هنوز چنین تصمیمی را برای سراسر کشور اعلام نکرده بود.
باین حال، هر دو گزینه پیش‌روی دولت برهنه‌اند. افزایش شدید قیمت بنزین در شرایط جنگی می‌تواند به نارضایتی گسترده اجتماعی منجر شود و خاموش کردن ناآل‌های ایجاد صفع‌های طولانی نیز می‌تواند همان اثر آزارم‌سیری دیگر را بر تولید کند. هر دو تصمیم، در شرایط فعلی، شبیه شلیک حاکمیت به پای خود است؛ آن هم در زمانی که کشور بیش از هر زمان دیگری به ثبات اجتماعی نیاز دارد.

نسخه ایرانی
toseeirani.ir

خبر اقتصادی

معاون سازمان توسعه تجارت: اختلالات تجاری مانع ایفای تعهدات ارزی شد
معاون سازمان توسعه تجارت با اشاره به کاهش محدودیت‌های بازگشت ارز، تأکید کرد: اختلال در انتقال وجوه و کندی واردات ناشی از مشکلات حمل‌ونقل، ایفای تعهدات ارزی صادرکنندگان را با تأخیر مواجه کرده است. به گزارش مهر، محمدصادق قنادزاده ادامه داد: در حال حاضر به دلیل اینکه نظام حواله و انتقال وجوه عمدتاً در امارات فعالیت می‌کرد و امارات نیز در مقطعی محدودیت‌های زیادی برای نقل و انتقالات ایجاد کرد، برخی فعالان اقتصادی با چالش مواجه شدند تا بتوانند مسیرهای جایگزین و راه‌های دیگری برای انتقال وجوه پیدا کنند. او وعده داد: اکنون بخش قابل توجهی از این محدودیت‌ها و موانع بر طرف شده است.

نرخ جدید گاز خوراک و سوخت صنایع اعلام شد

شرکت ملی صنایع پتروشیمی نرخ جدید گاز خوراک و سوخت صنایع پورسی و غیر پورسی را برای سه و چهار ماهه سال اعلام کرد. به گزارش تسنیم، شرکت‌های پتروشیمی کرمانشاه، پتروشیمی پردیس و کود شیمیایی اوره لردگان از دریافت ابلاغیه نرخ گاز خوراک برای سه ماه نخست سال و اعمال تعدیلات در ۶ ماه اول سال خبر دادند. شایان ذکر است نرخ خوراک گاز متانول سازان طی سال ۱۴۰۵ مشروط به تسویه بهای خوراک طی ۲۰ روز پس از دریافت صورتحساب معادل ۹۵ درصد نرخ خوراک گاز طبیعی شرکت‌های پتروشیمی تعیین می‌شود.

یک مقام سازمان توسعه تجارت: سایه جنگ و تهدید رویکرد تجارت را محاطه کارانه کرده است

مدیر کل دفتر آمار و پشتیبانی سازمان توسعه تجارت ایران از فعال بودن ۳ هاب تجاری ایران در خارج از مرزهای سرزمینی خبر داد و گفت: ترانزیت جاده‌ای

از مسیر ایران ادامه دارد. به گزارش ایلنا، سیدعلی امامی با بیان اینکه بیش از یک سال است که شرایط اقتصادی کشور به دلیل جنگ پایدار نیست، عنوان کرد: زمانی که محاصره در یابی وجود دارد و ترده‌ها کاهش پیدا می‌کند، نمی‌توانیم آن دوره را به صورت جدی با دوره‌های دیگر مقایسه و آن را ارزیابی کنیم. در حال تلاش شده که کالاهای صادراتی به روش‌های دیگری به کشورهای متقاضی انتقال پیدا کنند و کالاهای وارداتی نیز به روش‌های دیگری به کشور وارد شود؛ اما سایه شوم جنگ و تهدید موجب رویکرد محتاطانه و محافظه کارانه در عملیات تجارت و سرمایه‌گذاری و تولید و مصرف شده است.

کارشناس بازار سرمایه: سهام عدالت به صندوق ثروت ملی تبدیل شود

یک کارشناس بازار سرمایه مطرح کرد: سهام عدالت یکی از مسائلی است که سال‌هاست گریبانگیر بازار سرمایه بوده و دلیل عمده این قضیه نیز ایراداتی است که در طراحی مکانیزم سهام عدالت به وجود آمده است. همایون دارابی در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز، توضیح داد: از نظر استاندارد، سهام عدالت باید به صورت یک صندوق ثروت ملی طراحی می‌شد و بونیت‌های آن صندوق در اختیار افسران قرار می‌گرفت تا آنها بتوانند روی یک نماد مشخص و با شرایط معین، اعمال مالکیت کنند. اما با طراحی که انجام شد، سهام عدالت به صورت مستقیم و غیر مستقیم به سهام تبدیل شد که در آن، حجم عظیمی از سهام به صورت دواپه درآمده است. او تأکید کرد: به نظر من باید به مدل صندوق ثروت ملی بازگردیم و سهام عدالت را به صندوق ثروت ملی تبدیل کنیم. این سهام باارزش داخل صندوق ثروت ملی قرار گیرد و از سود این شرکت‌ها برای توسعه استفاده شود.

معاون سازمان اداری و استخدامی: ساعت کاری ادارات دولتی از ۱۵ شهریور تغییر می‌کند

معاون سرمایه انسانی سازمان اداری و استخدامی کشور خبر داد: ساعت کاری ادارات تا ۱۵ شهریور ماه، از صبح ۱۳ تا بعدازظهر تعیین شده است و بعداز نیمه شهر یور ساعت کاری جدید اعلام می‌شود. به گزارش ایرنا، ذبیح‌الله سلمانی همچنین درباره ساماندهی نیروهای بانک آینده تصریح کرد: حدود ۴ هزار نیروی انسانی بانک آینده تعیین تکلیف شده‌اند که ۲ هزار نفر آنها به بانک ملی منتقل و ۲ هزار نفر دیگر نیز میان پست بانک، بانک کشاورزی و بانک توسعه تعاون توزیع شدند. برای بخش قابل توجهی از این نیروها نیز احکام و قراردادهای استخدامی منعقد شده است.

عضو پیشین اتاق دو کشور مطرح کرد: سهم ناچیز ایران از تجارت ۶ میلیارد دلاری با روسیه

عضو پیشین اتاق ایران و روسیه با اشاره به وضعیت مبادلات تجاری میان دو کشور، عنوان کرد: در مجموع حجم صادرات ایران به روسیه حدود ۱۶ میلیارد دلار است، در حالی که مجموع مبادلات به حدود ۶ میلیارد دلار می‌رسد که بخش عمده مبادلات ما با روسیه را واردات نهاده‌های دامی، غلات و روغن تشکیل می‌دهد. به گزارش اقتصاد ۲۴، جلیل جلایی‌فر با انتقاد از موانع جدی در مسیر توسعه و رابط تجاری ایران و روسیه، گفت: با وجود ظرفیت‌های گسترده، عملکرد دو کشور در حوزه تجارت و صادرات و رضایت‌بخش نبوده و همچنان چالش‌های زیرساختی و مدیریتی پابرجاست. به گفته او، شرایط کنونی خزر زمان حمل در یابی از یک هفته به حدود ۴۰ روز افزایش یافته که به‌شدت هزینه‌های حمل‌ونقل را بالا برده است.