

۳ مانع پیش روی رونق ساخت مسکن

مشکل تأمین زمین، تورم در بخش نهاده‌های ساختمانی و کاهش تقاضا برای خرید واحدهای نوساز، موجب کاهش تولید مسکن در مشهد شده است

ملیحه فلاح



ساخت‌وساز در مشهد در سال های اخیر کاهش یافته‌است و تاکنون نیز ادامه دارد. این حقیقت را آمار پروانه‌های صادرشده در حوزه ساخت‌وساز مشهد در طول سال‌های گذشته نشان می‌دهد. کابوس تأمین زمین، تورم در بخش نهاده‌های ساختمانی و کاهش تقاضا برای خرید واحدهای نوساز، جزو عواملی است که باعث کاهش ساخت‌وساز مسکن در مشهد شده است. آمارهای ساخت‌وساز کشور نیز که کلان‌شهر مشهد از آن پیروی می‌کند، در این سال‌ها در مسیر نزولی قرار داشته است. این وضعیت به طور چشمگیری از ابتدای سال ۹۷ آغاز شده و تاکنون ادامه‌یافته‌است.دومینوی زمین‌نهاده‌های ساختمانی و درنهایت مسکن یافت. براساس آمار ارائه شده، در طول یک دهه گذشته قیمت زمین بیش از سی برابر و هزینه خرید نهاده‌های ساختمانی حدود یازده برابر شده است، این درحالی است که میانگین افزایش قیمت مسکن حدود هجده برابر بوده است. از نظر سازندگان، حاشیه سود ساخت‌وساز بسیار اندک است و با توجه به کاهش قدرت خرید مردم (در بخش مصرف کننده) و بازدهی کمتر بازار مسکن نسبت به بازارهای موازی (از نگاه سرمایه‌گذاران)، خریدار واحدهای نوساز در بازار مسکن کاهش یافته است.

در این سال‌ها یکی از نکات مورد توجه رهبر معظم انقلاب برای رونق اقتصاد کشور و بهبود وضعیت تولید، «رونق بخش مسکن» بوده است. بر این اساس، یکی از راهکارها برای به حقیقت پیوستن شعار «مهار تورم، رشد تولید»، رونق در بخش مسکن است.یکی از راهکارهای افزایش ساخت‌وساز، اجرای طرح نهضت ملی مسکن بود که دولت سیزدهم آن را آغاز کرد. حالا معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری از احتمال ورود به مرحله اجرایی این طرح در مشهد تا هفته آینده خبر می‌دهد که باعث جهش تولید مسکن در این شهر خواهد شد. البته به‌گفته کارشناسان، وضعیت ساخت‌وساز انبوه در بخش خصوصی مشهد، حال و روز چندان خوبی ندارد.

- جهش تولید مسکن در راه مشهد**

مهم‌ترین برنامه دولت در حوزه ساخت‌وساز مسکن، ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در طول چهار سال است. در این راستا سهم خراسان رضوی براساس جمعیت و موقعیت ویژه آن، بیش از ۳۰۰ هزار واحد مسکونی برآورد شده که از این تعداد، حدود ۱۰۰ هزار مسکن فقط برای مشهد درنظر گرفته شده است. بر

توسعه روابط بین المللی، پیش‌نیاز تحقق شعار سال است. اگر بتوانیم روابط عادی خود را با کشورهای همسایه و بلامنازعمان مانند افغانستان، پاکستان، امارات، قطر، بحرین، عربستان، عراق و... حفظ کنیم، بی شک روابط ما در سطح بین المللی تاحدی به تعادل نزدیک می‌شود. استقلال بانک مرکزی یکی دیگر از ضروریات تحقق شعار سال است. به هر میزان استقلال بانک مرکزی حفظ وتقویت شود، به‌همان میزان می‌توان انتظار تحقق شعار سال را داشت. تورم و به دنبال آن،

یادداشت

بازار

بازار خودرو در سال های گذشته به‌گزینه مناسبی برای سرمایه‌گذاری تبدیل شده است. حال با شروع کار بازار در سال جدید، این پرسش مطرح می‌شود که آیا امسال زمان مناسبی برای خرید خودرو هست یا خیر؟

بابک صدرايي، کارشناس صنعت خودرو، در گفت‌وگو با تجارت نیوز گفت: سه عامل مهم بر تعیین قیمت‌ها و روند بازار تأثیرگذار است. طبق پیش‌بینی‌ها، سال ۱۴۰۲ شاهد تورم ۵۰ تا ۵۵ درصدی خواهیم بود. ازسوی دیگر، مهم‌ترین عامل تعیین کننده قیمت‌ها نوسانات ارزی است. وی افزود: آخرین عاملی که شوک جدیدی به بازار وارد می‌کند، افزایش قیمت خودروهای کارخانه‌ای است که قرار است به‌زودی اعلام شود. در این بین، بعید است دستورالعمل جدید همراه با کاهش قیمت باشد، چون در این صورت ادامه حیات خودروسازان با مشکل مواجه

این اساس، طبق اعلام مسئولان، سهم خراسان رضوی در طرح نهضت ملی مسکن رقمی حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تعیین شده است.

حالا معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار خراسان رضوی درباره آخرین وضعیت پیشرفت طرح نهضت ملی مسکن در مشهد و استان از احتمال ورود به مرحله اجرایی این طرح در مشهد تا هفته آینده خبر می‌دهد و می‌گوید: ورود به مرحله اجرایی نهضت ملی مسکن در مشهد، نیازمند یک تفاهم نهایی در سطح وزارت راه و شهرسازی بود که مرحوم رستم قاسمی، وزیر پیشین راه و شهرسازی، در آخرین سفر خود به مشهد اعلام کرد کارهای مربوط به زمینی که در مشهد برای این طرح درنظر گرفتیم، انجام شده است. امیدواریم هفته آینده وارد مرحله اجرایی شویم که در این صورت مشهد در حوزه مسکن جهش خواهد یافت. جواد خدایی با اشاره به اینکه طرح نهضت ملی مسکن در کلان‌شهرها متمرکز بر شهرهای جدید اطراف آن‌هاست، می‌افزاید: در کلپهار بیش از ۴۰ هزار واحد زمین در اختیار نهضت ملی مسکن قرار دارد که اکنون در حال ورود به فرایند ساخت است، البته سرعت آن برای ما رضایت‌بخش نیست. بنابراین برنامه‌ریزی‌هایی داریم تا این پروژه در سال ۱۴۰۲ به حداکثر سرعت خود برسد. بخش دیگری از این طرح مربوط به بین‌الود است که ظرفیت ۱۰ هزار واحد ویلایی، زمین را در آنجا آماده کردیم و از آن میان، ۲ هزار و ۵۰۰ واحد آماده واگذاری است، البته ابتدا استقبال چندانی از این زمین‌ها نشد، اما بعد از قرعه‌کشی اول در سال گذشته، سرعت بیشتری گرفت. بخشی از زمین‌ها نیز در محدوده مهرگان قرار دارد که سرعت ساخت در آنجا زیاد است. علاوه بر این‌ها، دو سه پهنه دیگر نیز مدنظر داریم که شهر رضویه به‌عنوان پشتیبان مشهد، با اقبال روبه‌رو شده است و برای اجرای طرح در آنجا به دنبال توافقی با استان قدس رضوی هستیم.

- ساختن، جذاب نیست**

آن‌طور که سازندگان مسکن می‌گویند، بازار ساخت‌وساز در بخش خصوصی هر روز بیشتر جذابیت خود را از دست می‌دهد، اما چرا؟ برای یافتن پاسخ این سؤال به سراغ محمد سیف‌الدین، کارشناس بازار مسکن، می‌رویم. او در این باره می‌گوید: از اوایل سال ۹۰ تا به این لحظه که ۱۲ سال می‌گذرد، تولید مسکن در کشور به دلیل افزایش شدید قیمت زمین و نهاده‌های ساختمانی بسیار گران شده است. به‌طوری‌که براساس آمارهای منتشرشده مرکز آمار ایران، زمین در طول یک دهه بیشتر از سی برابر افزایش قیمت داشته و هزینه خرید نهاده‌های ساختمانی نیز در این مدت، یازده برابر شده است،

توسعه روابط بین الملل؛ پیش‌نیاز تحقق شعار سال

کاهش تولید هر دو معلول و نه علت هستند. تورم و کاهش تولید، نتیجه شرایط موجود است. در نتیجه، اگر نقصان‌های موجود در مباحث اقتصادی رفع شود، بی تردید شاهد نتیجه بهتری خواهیم بود. به بیان دیگر، تورم و کاهش تولید ناشی از رفتار اقتصادی حاکم بر کشور است. قطعاً حال اگر علت‌های موجود رفع شود، قطعاً معلول‌ها نیز برطرف خواهد شد. در نتیجه



اتاق کار آقای جهانگیر مصباحی‌زادگان

رشد تولید در شرایطی محقق خواهد شد که بستر لازم برای آن فراهم باشد. به‌طور مثال، رشد تولید مستلزم تأمین انرژی است که البته توجه به این مقوله، وظیفه دولت است به‌بخش خصوصی. در حوزه تورم باید عوامل تحمیل شده بر اقتصاد رفع شود تا تورم مهار گردد که یکی از این عوامل، مقوله رشد پایه پولی در اقتصاد کشور است که دولت مسئول آن است. اگر توقف رشد



عکس محمد حسن عطایی از تهران

این درحالی است که میانگین قیمت مسکن در کشور حدود هجده برابر شده است که این اعداد و ارقام یعنی کاهش حاشیه سود سازندگان، بنابراین بدیهی است که ساخت‌وساز و تولید مسکن برای بخش خصوصی جذابیت سابق را نداشته باشد و به همین دلیل در شرایط فعلی، کمتر از نیاز مسکن، ساخت‌وساز انجام می‌گیرد. این کارشناس بازار مسکن اضافه می‌کند: درحالی‌که کل کشور در طول یک سال به یک میلیون مسکن نیاز دارد، درواقع تعداد بسیار کمتری از این میزان ساخته می‌شود. ریزش بی‌سابقه در آمارهای ساخت‌وساز کشور و مسیر نزولی آن، به‌طور چشمگیر از ابتدای سال ۹۷ آغاز شده و تاکنون ادامه‌دار بوده است.

- کابوس تأمین زمین**

از سیف‌الدین درباره وضعیت مشهد در این حوزه می‌پرسیم، او پاسخ می‌دهد: مشهد به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهایی که همیشه در معادلات مسکن کشور سهم تأثیرگذاری داشته است، از این قاعده مستثنا نیست. با نگاهی به پروانه‌های ساختمانی صادرشده در مشهد که یکی از شاخص‌های مهم برای بررسی میزان تولید مسکن در یک تا دو سال آینده این شهر است، درمی‌یابیم که کاهش زیادی نسبت به سال‌های قبل دارد. به گفته این فعال و کارشناس حوزه مسکن، سازندگان این شهر که زمانی پروژه‌هایشان شامل ده‌ها واحد مسکونی بود (که حتی گاهی به ۱۰۰ واحد مسکونی نیز می‌رسید)، اکنون به ساخت پروژه‌های پنج‌واحدی، هفت‌واحدی و دوازده‌واحدی اکتفا کرده‌اند. آن‌ها وقتی در یک زمین پروژه‌ای را می‌سازند، نگران هستند که پس از اتمام و فروش این واحدهای مسکونی، آیا می‌توانند زمین مناسب دیگری برای ساخت پروژه‌های جدید

پایه پولی به‌شکلی صحیح محقق شود، بی‌تردید مهار تورم امکان‌پذیر خواهد بود. راهکارهای کنترل تورم در دنیا مشخص، تعریف شده و یکسان است. منتها موانع موجود در این مسیر باید رفع شود. اگر در سطح خرد هر تولیدکننده‌ای امید و انتظار درصدی از رشد را در کسب و کارش داشته باشد، بی‌شک در سطح کلان نیز می‌توان انتظار رشد تولید را داشت. بنابراین اگر شرایط برای رشد کسب و کارهای خرد فراهم باشد، بی‌شک در سطح کلان شاهد شکوفایی اقتصادی خواهیم بود.

خودروهای خارجی وارداتی که سال‌های گذشته وارد بازار ایران شده‌اند، قیمتی غیرعادلانه و غیرمنصفانه دارند و همین عامل باعث شده است گزینه خوبی برای خرید خودرو با کیفیت نباشند، به همین دلیل است که بازار خودروهای مونتاژی در کشور رونق خوبی دارد. وی بیان کرد: در این بین، برخی خودروهای تولید داخل نسبت به سایر خودروهای ایرانی از کیفیت مناسب تری برخوردارند. همچنین خودروهای مونتاژی که از برند و شرکت شناخته‌شده‌ای هستند و خدمات پس از فروش مناسب، تیراژ تولید و قیمت مناسبی تری از سایر شرکت‌های مونتاژکننده دارند، برای خرید مناسب‌اند. او در پاسخ به این پرسش که آیا سرمایه‌گذاری در این بازار اقدامی درست است، پاسخ داد: اگر دالر در سال جدید ثبات داشته باشد، خودرو دیگر جنبه سرمایه‌ای پیدا نمی‌کند. اما اگر قیمت ارز دوباره با جهش همراه باشد، این کالا دوباره حالت سرمایه‌ای به‌خود می‌گیرد.

						
گوجه فرنگی	کاهو سالادی	فلفل دلمه	سبزی درهم	سیب زمینی	پیاز	بادمجان
۱۷,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰	۱۱,۵۰۰	۱۶,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
						
کلم برگ	بلال	بروکلی	باقلا	سیر تازه	فلفل ریز تند	هویچ
۶,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۷,۵۰۰

عکس محمد حسن عطایی از تهران

خبر چین

خطر افزایش قاچاق گندم

ایپسا| سرپرست دفتر مطالعات و پژوهش های اتاق بازرگانی خراسان رضوی گفت: اگر قیمت خرید تضمینی گندم کمتر از ۱۵ هزار تومان اعلام شود، استفاده از گندم به‌عنوان خوراک دام و همچنین قاچاق، افزایش پیدا خواهد کرد. شهرام عیدی زاده درباره نرخ خرید تضمینی گندم برای امسال اظهار کرد: در اواخر اردیبهشت و اوایل خرداد، برداشت گندم در استان صورت می‌گیرد. بسیاری از کشاورزان بیان می‌کنند که قیمت گندم باید با توجه به افزایش هزینه‌ها (نهاده‌ها، کود، کارگر، ادوات کشاورزی، حمل‌ونقل و...) و تورم افزایش یابد، در غیر این صورت پاسخگوی هزینه‌های تولید نخواهد بود، از این رو کشاورزان منتظر اعلام نظر دولت درباره خرید تضمینی گندم هستند.

بررسی مجدد مصوبه خودرویی

فارس| سخنگوی وزارت صنعت، معدن و تجارت با اشاره به برگزاری جلسات این سازمان (وزارت صمت) و شورای رقابت به‌منظور بررسی مسائل تورمی افزایش قیمت خودرو، از بررسی مجدد مصوبه اخیر شورای رقابت از منظر تورم‌زایی در این جلسات خبر داد. امید قالیباف با اشاره به‌نامه معاون اول رئیس‌جمهور درباره درخواست تعدیل درصد افزایش قیمت رسمی خودروها درب کارخانه، اظهار کرد: بخشی از آن‌نامه به‌این موضوع برمی‌گشت که از شورا خواسته بود با همکاری وزارت صمت، مسائل تورمی افزایش قیمت خودرو را بررسی کند. وی ادامه داد: بر همین اساس، وزارت صمت در حال برگزاری جلساتی با شورای رقابت است تا در حقیقت، مصوبه شورای رقابت از نظر تورم‌زایی دوباره بررسی شود. وزارت صمت نیز ملاحظات خود برای مهار تورم را در این جلسات به‌سمع و نظر شورای رقابت خواهد رساند.

عدد خبر

۱۰۰ درصد

ایرنا| مدیر شرکت خدمات حمایتی کشاورزی خراسان رضوی گفت: این شرکت صددرصد سهمیه کودهای شیمیایی استان به‌میزان ۲۱۳ هزار و ۲۳۴ تن را در سال گذشته آماده، تأمین و توزیع کرده است. حسین عطایی افزود: از این سهمیه اِبلاغی انواع کود شیمیایی و یارانه‌دار استان در سال گذشته، ۱۶۶ هزار و ۲۹۷ تن انواع کودآزته، ۳۲ هزار و ۹۲۷ تن انواع کود فسفاته و ۱۴ هزار و ۵۱۰ تن انواع کود پتاسه بود که به‌صورت کامل تأمین شد.

۹۰۰۰۰۰ تومان

برنا| اوزیر کار با اشاره به تصویب حق مسکن کارگران در هیئت وزیران تأکید کرد: کمک هزینه ۹۰۰ هزار تومانی مسکن کارگران از فروردین امسال باید به‌کارگران پرداخت شود. سیدصورت مرتضوی اظهار کرد: مبلغ حق مسکن کارگران را در سال گذشته شورای عالی کار ۶۵۰ هزار تومان تعیین کرده بود که برای امسال، ۲۵۰ هزار تومان افزایش پیدا کرد و هیئت دولت، مصوبه پیشنهادی شورای عالی کار را به تصویب رساند.

۱۰۰ هزار نفر

ایرنا| علیرضا علیخان زاده، رئیس امور جذب، به‌کارگیری و رشد سازمان اداری و استخدامی کشور، با اعلام اینکه در ماه‌های آینده بیش از ۱۰۰ هزار نفر از طریق آزمون‌های استخدامی جذب دستگاه‌های اجرایی می‌شوند، گفت: آزمون‌های استخدامی سال ۱۴۰۲ به‌گونه‌ای متفاوت برنامه‌ریزی شده است تا کیفیت، عدالت، سرعت و تنوع در جذب نیرو مدنظر قرار گیرد.

بورس

سقف‌شکنی‌های

بورس ادامه‌دارد؟

خبرآنلاین| بررسی‌ها نشان می‌دهد که بازار سهام به‌عنوان بازاری پیشرو در میان سایر بازارهای مالی نظیر دلار و سکه از ابتدای سال نو تاکنون، به‌لحاظ کسب بازدهی توانسته است وضعیت به‌مراتب بهتری را به لحاظ آمار و ارقام به ثبت برساند. در این شرایط، در حال حاضر این سؤال مطرح است که آیا می‌توان به سقف‌شکنی‌های بیشتر بورس امیدوار بود و روند صعودی نماگرهای بازار سهام ادامه پیدا خواهد کرد؟ در همین زمینه مجید عبدالحمیدی، کارشناس بازار سرمایه، درباره وضعیت بورس در سال ۱۴۰۲ می‌گوید: بازار سرمایه در حال حاضر از نظر زندگی مشکل خاصی ندارد و در این محدوده بسیار ارزنده است. ابزارها هم نسبت به سال ۱۳۹۹ بسیار بهتر شده است. وی بیان می‌کند: با توجه به ارزش دلاری بازار، یکی از بازارهای جامانده موجود، بازار بورس برای سال ۱۴۰۲ خواهد بود و تا زمانی که ارزش معاملات زیاد باشد، هیچ جای نگرانی نیست. وی می‌افزاید: ورود نقدینگی تازه، انتظارات مثبت، درباره آینده بازار و افزایش نرخ محصولات به‌دلیل مختلف، گزارش‌های خوب و سودآور بودن بیشتر شرکت‌های بورسی نسبت به سال گذشته در گزارش‌های ماهانه و پیش‌بینی تورم بیشتر از ۳۵ و ۴۰ درصد در سال جدید، سبب شد رونق به بورس برگردد.

این کارشناس بازار سرمایه در ادامه می‌گوید: در دوره‌های تورمی به‌طور متوسط، سود اسمی شرکت‌ها به‌دلیل کاهش ارزش پول، افزایش پیدا می‌کند. درواقع سودآوری افزایش چندانی پیدا نکرده، بلکه سود اسمی تحت‌تأثیر تورم افزایش یافته است. این افزایش به دلیل جریان کاهش سود واقعی است. عبدالحمیدی می‌افزاید: با افزایش این نرخ، سود تقسیمی شرکت‌ها و به تبع آن، قیمت سهام افزایش خواهد یافت. ازسوی دیگر، با افزایش تورم در کوتاه‌مدت سرمایه‌گذاران با توجه به ریسک زیاد نگهداری پول و کاهش ارزش آن، تمایل کمتری به نگهداری آن دارند و به دنبال کاهش حجم نقدینگی در سبد دارایی خود هستند. وی بیان می‌کند: بدین منظور، یکی از گزینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری، خرید سهام است که می‌تواند گزینه‌ای مناسب در مقابل تورم برای جبران ارزش دارایی‌های نقدی باشد.